

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：李宛儒
電話：02-27208889或1999 #8287
傳真：02-27593317
電子信箱：w77270@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國113年2月22日

發文字號：北市都規字第11330133051號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1130201-全市通檢座談會-會議紀錄(第6場)，本文附件請至下載區

(<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>) 驗證碼：
Z6D7GTNH

主旨：檢送本局113年2月1日（星期四）辦理「臺北市都市計畫通盤檢討案」公告公開徵求意見座談會（第6場）會議紀錄1份，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府112年12月26日府都規字第11230852671號公告續辦。
- 二、旨揭會議紀錄請依本府108年10月14日府都規字第10830952311號令發布「臺北市政府辦理都市計畫案研擬規劃階段之民眾參與作業程序」規定，於區公所及里辦公處公開陳列至少30日。另前開會議紀錄亦刊載於本局網站（公展公告\都市計畫座談會公告項下）及本府公民參與網路平台，惠請各區公所及里辦公處協助周知。

正本：臺北市各區公所

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產開發商業同業公會（含附件）、臺北市士林區各里辦公處（含附件）、臺北市北投區各里辦公處（含附件）、臺北市中山區各里辦公處（含附件）、臺北市大同區各里辦公處（含附件）、臺北市信義區各里辦公處（含附件）、臺北市大安區各里辦公處（含附件）、臺北市松山區各里辦公處（含附件）、臺北市南港區各里辦公處

(含附件)、臺北市內湖區各里辦公處(含附件)、臺北市文山區各里辦公處
(含附件)、臺北市中正區各里辦公處(含附件)、臺北市萬華區各里辦公處
(含附件)



裝

訂

線

「臺北市都市計畫通盤檢討案座談會（第 6 場）」

會議紀錄

壹、時間：113 年 2 月 1 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：萬華區行政中心大禮堂（萬華區和平西路三段 120 號 13 樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局 張立立 專門委員

肆、出席單位及人員：詳簽到表

伍、主席致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、民眾及公民團體發言摘要：

(一)民眾 1 發言：

我是萬華區的居民，在壽德里這邊未來會有一個 LG04 的加蚋站在萬大路上，可否期待這個主幹線的兩側屬第三種住宅區的部分未來可以編列成第一種商業區，因為這個範圍內多數都是 8 公尺寬以下的道路，讓很多特色小吃受限於現行管制規定不能發展；再來就是這邊老舊房屋因為容積率的問題，造成大家改建的意願降低。變更為商業區，容積率提高，可以提升住民參與都更的這個意願。

(二)大安區學府里里長李淳琳發言：

1. 我是蟾蜍山煥民新村的在地居民，民國 103 年時蟾蜍山被劃為文化景觀(自萬盛街口至空軍作戰指揮部一帶)，蟾蜍山被羅斯福路四段 119 巷切為西側跟東側，西側自 104 年我們合法向國產署承租，只是因為分區是住三，所以公告

地價高，我們每個人每個月的租金也就都是用住三來處理，雖然說自用是六折，但留下來的自力營造戶是比較弱勢的，難以負擔。

2. 那蟾蜍山東側是臺科大用地，臺科大從今年3月開始要收我們在東側居民的補償金，那更是哀鴻遍野。我幾次跟大安文山議員王閔生、李柏毅，還有文化局文資委員反映，也希望都發局把整個蟾蜍山文化景觀，東側、西側量身訂做使用分區，那公告地價就是隨使用分區，居民可以合法地向國產署承租。那我回去會再整理書面意見，提供給都發局列案。

(三)萬華區壽德里里長陳志雄發言：

1. 壽德里有九成都是公寓，居民超過5000個人，但我們沒有停車位，道路都是畫紅線，連機車都沒有地方可以停。如果要都更，因為我們是第三種住宅區容積率只有225%，根本不可能一坪換一坪，沒人願意都更。
2. 再看北萬華西門町的容積率是800%，但我們南萬華人最多的地方容積率只有225%，對我們很不公平。而且未來捷運站開通之後，萬大路沿線一定會越來越繁榮，可能沒有辦法跟西門町相比，但至少應該讓我們放寬容積率，看能不能變更成商一，讓容積率高一點，讓大家都有都更的意願，這樣大家才能安居樂業，對我們比較公平。

(四)郭昭巖議員發言

1. 萬華區因為是早期開發的地區，隨著都市發展的重心移轉到東區以後，這邊確實是沒落下來。那老舊社區主要就是都更的問題，但都更有一個主要問題就是基準容積不足，即便可能有TOD的容獎，改建之後還是沒有辦法分回太

多，所以應該針對這條捷運(萬大線)，這個重大的地方交通工程，利用都市計畫通盤檢討將周邊的改善整體環境、景觀、居住安全，並提高容獎，促進大家都更的意願。

2. 從蔣萬安市長當選以後，公辦都更是 7599，但如果一般都更沒有機會達到這個公辦都更的條件，大家還是會缺乏都更的意願。還有整宅如果沒有走公辦都更，是以民間去作都更規劃的時候，就沒有公辦都更相關優惠，所以這個地方都要再檢討，然後還有一定要跟大家溝通。
3. 另外，蓋公共住宅不是都不好，我覺得公共住宅要有個階段性的任務，前面可以先做中繼宅，讓年紀大的人可以在都更期間作中繼住宅使用，然後再把它轉回來公共住宅，提供年輕人作使用。

(五)民眾 4 發言：

第一次發言

1. 針對剛才議員的發言，我想說我們都更的容獎是不對的。都更是整建跟維護是先，不得已的時候才要重建，重建是給建商來處理事情，建商又憑什麼他要得到容獎，你如果說沒有容獎，你重建就不起來，那是為什麼，是不是跟建商有勾結，我們不知道而已。重建沒有經過都市計畫審議，都市計畫放在一邊不管，通盤檢討放在一邊不管，不像話。
2. 我是美國賓大都市計畫畢業的，那我們都市計畫應該像美國費城的都市計畫，納入關於預算的來源、人口分布狀況、就業人口、住宅狀況現況、商業的店舖、交通量、公園等等的調查。

3. 我們的北門，文化局報上說他要整修、改變顏色，我覺得是非常不恰當，如果古蹟要想改的話，要經過全體市民的同意，不是他們幾個專家，關著門自己來看看就好，我們一般市民也要有所瞭解。
4. 重慶南路的書街、牯嶺街的舊書攤已經沒落，要請市政府看怎麼樣能夠提升一些。
5. 我們都市為什麼會有一個非都市土地？我覺得很奇怪，我們台北市都是都市土地，為什麼會有非都市土地。
6. 另外，我認為雙子星根本就沒有經過都市計畫審議，非常有問題，而且他在捷運站用地上，應該拆掉，這個法律不能有空隙的。

第二次發言

1. 剛才那位里長他說空屋的事情，我在另外一個政大地政系的研討會（中研院的主持）裡面，一位日本的教授說日本也有這種狀況，他的那個繼承人是 150 個人，所以他們是把這個當作一個以公益使用，公部門就可以介入。但是當時他跟我說，其實他不能為任何人的私人財產，這個案例提供給都發局檢討。
2. 我曾經想跟文化局申請整個博愛特區建築群的保留，而他沒有同意，趁這個機會我也把它寫到我的建議書，希望說以我們都市計畫法第 15 條，有名勝古蹟紀念的建築物都可以保留，由都發局、都委會來處理古蹟歷史建物，也是一個非常好的方式。因為文化局只是處理建築物本身，於土地環境好像都沒有考量，他只能說怎麼去蓋，去找個建築師，只看那些古蹟審議委員的意見而已，其他的都不管。我覺得這個方面應該是都委會，或是都發局把應有的

責任跟權力再拉回來處理，對我們的市政都很有幫助。

(六)民眾5發言：

1. 我是圓山保齡球館(中山北路五段6號)的董事長劉○光，圓山保齡球館自1964年開始營業，不知道什麼原因1976年的時候都發局把它劃作保變住，變成黑名單，什麼事情都不能做。這附近就有蓋很多建物，圓山大飯店也蓋十幾樓；中山北路1960年代時旁邊是鐵路，現在變成捷運在上面，再邊上是水溝，現在填平後都蓋大樓；那我這邊對面，原本也是作停車場，現在也允許它蓋東西，為什麼我這邊不行。以前就有的歷史，連以前的老總統蔣介石每次經過中山北路看就沒有問題，為什麼1976年才有的都發局，把它抹黑成不能作商的東西。
2. 剛才那個先生提到古蹟，我就覺得我們古蹟不像古蹟，修理一個東西只看到它方整，這樣就說它是一個古蹟。你看其它地方的古蹟，就算是地震重建，也是全部重建起來，開放大家去參觀。我們的古蹟弄得不漂亮，很難有紀念價值。

民眾9補充民眾5發言

1. 第一點，他們的土地是在士林區福林段二小段558、558-1、558-2地號這三筆土地上。
2. 第二點，這個圓山保齡球館歷史已經很久了。
3. 第三點，地主按照局裡的規定，跟著網站上公告的資訊，地主今天都有提供書面意見陳情，會後我們也會按照具體的規定去掛號，希望局裡能夠把他們的陳情的意見錄案。

(七)中正區建國里里長許瀨尹發言：

1. 我的里在總統府附近舊城區，是中華路、愛國西路、中山南路，及忠孝西路圍起來的街廓，裡面有很多的古蹟建物，希望說這個區在做規劃的時候，可以有一個完整性的建設的願景。因為沒有整體規劃，我們每次在提案的時候都變得很困難，所有的建設要花費我們的新工處很多的經費，像中華路、中山南路，想要鋪一條路，就要幾千萬或上億，超過單位的能力範圍。
2. 去年有一場急降雨，總統府幾乎是南側到東南側全部都淹掉了，這講到國際上面應該是一個大笑話，可是我們去跟水利處或者是其他局處反映，他跟我說，這個是因為我們在臺北市舊城區早期的建設的關係，納水容量在大系統的時候就沒有辦法負荷，所以如果今天我想要做改善，那是大系統要做。我們總是要有 5 年後 10 年後的願景，知道說我們要怎麼樣逐步來改善這些目前現有的狀況，所以我希望說都發局能夠針對我們的舊城區，就是不管是硬體或軟體，能夠做一個比較有完整性的規劃、目標。
3. 現在臺北市的房子非常地老，尤其是我們舊城區，民國 50 年以上的房子比比皆是，我們地方在做都更，好不容易談成一個案子、送審，可是就會遇到說總統府他有國安或者視野的考量，限制我們的開發，就變成說會讓大家去推動的動力就減少，這個部分是不是能夠幫我們跟中央做更多的爭取。

(八)萬華區錦德里里長張菀庭發言：

我們萬華這邊以前有很多的印刷廠工廠、成衣廠，他們以前在蓋的時候，使用用途就是工業用，造成現在很多就是廠房都已經遷移，可是它們的用途還是在工業用。我希望在通盤檢討的時候，是不是可以把南萬華這邊以前主要用途是工業用的，做

一下改變，因為其實現在都已經是住宅用，甚至繳的稅就是住宅用的稅金，可是就會因為權狀上面的「工」，造成他們沒有辦法使用政府的貸款優惠或參加社宅使用。

(九)萬華區華江里里長洪佳君發言：

我們里上有一些空屋，之前應該是早期來臺灣的老兵居住，他可能過世之後沒有親戚去繼承，最後這個房子就歸國產署所有，那像這樣的空屋，是不是可以釋出？因為其實有很多這種房子閒置 20 年了，沒有人管，那現在大家都說買房很貴，相對是一種浪費，是不是可能也可以來通盤的檢討，看看有沒有什麼雙贏的方式。

捌、會議結論：

謝謝各位鄉親今天的參加，本次是針對全市都市計畫作通盤檢討，並依內政部國土管理署的規定辦理座談會，在進行法定程序之前先到地方蒐集意見。今天大家的意見都會錄案納入全市通檢規劃作參考，你也可以透過上網或郵寄的方式提供給我們，非常感謝各位的參加。

玖、散會(下午 3 時 50 分)

附件、座談會現場書面陳情意見綜理表

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
6-1	吳○信	萬華區 壽德里	萬華區壽德里、捷運加蚋站(LG04)出口周邊	-	主要訴求： 壽德里捷運出口周邊、萬大路二側都市計畫土地使用分區變更為第一種商業區(商一)。 (詳附件編號 6-1)	-
6-2	萬華區 壽德里 里長 陳志雄	萬華區 壽德里	萬華區壽德里、捷運加蚋站(LG04)出口周邊	-	同編號 6-1 提案。	-
6-3	劉○光	士林區 福林里	士林圓山保齡球館	士林區福林段二小段 558、558-1、558-2	<p>1.陳情人等均為台北市士林區福林段二小段 558、558-1、558-2 等地號之土地所有權人，上述土地目前都市計畫之土地使用分區為「保變住」(編號:住二七)(以下簡稱「本案」)。</p> <p>2. 本案地號上之建物現況為山保齡球館(門牌編號:中山北路五段6號)，建號為士林區福林段二小段 20040-00 號，屬合法建物，全館基地及停車場均座落於平坦之土地已數十餘年，地形地貌未曾改變。</p> <p>3.本案土地緊鄰士林區中山北路五段，地形十分平坦，並無坡度陡峭之情形，然卻被劃設為「保變住」已數十餘年，陳情人等權益受損甚鉅，今擬陳情變更土地使用分區為「住三」或「其他類住宅區」或「商業區」(本案基地長期以來均做商業使用)，以促進土地利用，並維護陳情人等之土地使用權益。</p> <p>4.陳情人等得知貴局辦理都市計畫通盤檢討公告徵求座談會之資訊後，因時間倉促，尚須若干時間研提相關資料供貴局參考，故</p>	

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					乃先行陳情上述初步意見，容日後再行補充進一步意見及相關資料內容至貴局，懇請屆時以納入本陳情書一併討論為禱。	
6-4	劉○君	士 林 區 福林里	士林圓山 保齡球館	士林區福林 段二小段 558、558- 1、558-2	同編號 6-3 提案。	
6-5	劉○君	士 林 區 福林里	士林圓山 保齡球館	士林區福林 段二小段 558、558- 1、558-2	同編號 6-3 提案。	
6-6	劉○君	士 林 區 福林里	士林圓山 保齡球館	士林區福林 段二小段 558、558- 1、558-2	同編號 6-3 提案。	
6-7	劉○宏	士 林 區 福林里	士林圓山 保齡球館	士林區福林 段二小段 558、558- 1、558-2	同編號 6-3 提案。	
6-8	劉○利	士 林 區 福林里	士林圓山 保齡球館	士林區福林 段二小段 558、558- 1、558-2	同編號 6-3 提案。	
6-9	彭○華	全市	-	-	詳附件編號 6-9。	-

附件-座談會現場人民陳情意見編號 6-1

6-1

郵寄地點： 11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會
 傳 真： 02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)
 電 話： 02-27208889轉3298

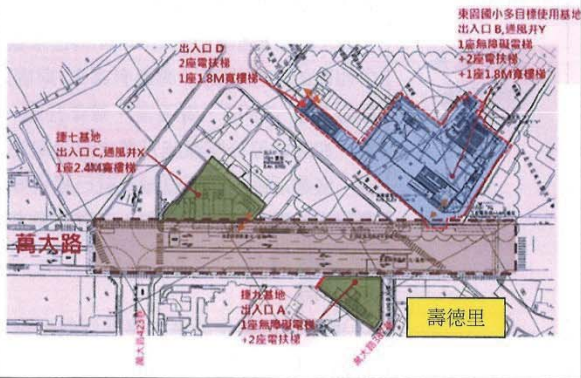
公民或團體意見表

計畫案名	臺北市都市計畫通盤檢討案
	地段地號：_萬華區_區_青年_段_一_小段_____號
	地 址：
	其 它：萬華區壽德里、捷運加蚋站(LG04)出口周邊
訴求意見 與建議	<p>主要訴求： 壽德里捷運出口周邊、萬大路二側都市計畫土地使用分區變更為第一種商業區(商一)。</p> <p>說明： 因 壽德里目前範圍11.14公頃、人口數約5600人、2000戶且位於中運量萬大中和捷運線加蚋站(LG04)出口周邊，由新北市官方資料表示116年通車後，預計將有每日 24.7萬人次的運輸量，將是人口數44倍。 萬大路-捷運線加蚋站(LG04)為往來臺北市萬華區、新北市中和區的主要道路，周邊有萬大/東園及光仁等三所國小、鄰台北第一市場、廣照宮、青年社宅一/二期、青年萬坪公園、加油站等公用設施且萬大路沿線二側商店林立，生活機能、商業活動、交通運輸本就已經良好，未來加上捷運交通便利的元素，往來本區的人口居住及文藝、商業活動需求必定日益增加。</p> <p>面臨問題： 1. 商業活動集中於萬大路兩側幾近飽和，巷弄內受土地使用分區管制規則住宅區8米以下計畫道路使用項目限制，然而本區巷弄計畫道路多數皆小於8米，以致特色小吃文化一蹶不振、無法有效發揮，期望變更為商業區後，使</p>

- 用項目放寬且有足夠商業空間，得以振興相關產業。
- 現有房舍窳陋，萬大路 - 捷運線加蚋站(LG04)周邊多為四層及五層樓老舊建物，且居民改善居住環境之意願強大，無奈缺礙於現況第三種住宅區的低容積率、連連上漲的工程造價及漲幅不多的新屋售價，造成共同負擔比例持續攀高，居民參與重建的行動力變差。希望藉由土地使用分區變更為第一種商業區提身容積率後，增加居民主動參與的意願，也盡早改善加蚋地區的生活環境及市容。



萬大線路線示意圖
Route map of the Wanda line



	 <p>壽德里範圍</p>
<p>【聯絡方式】 (請務必填寫)</p>	<p>日期：_113_年_01_月_30_日</p>

6-9

台北市中正、萬華通檢座談會 意見書

- 一、都市計畫法第26條通盤檢討，係以25年為期的行政計畫，對都市的人口、土地使用，分別：(一)、人口現況、(二)、就業、(三)、商店位置、(四)、現存住宅、空屋、(五)、遊憩及綠地、(四)、人口密度、(五)、生活圈、(六)、交通流量等圖示，以美國費城(Philadelphia)都市計畫圖例參考。
- 二、北門古維修，似無必要，現況無須更動，無需增加監控、燈光、或變更顏色等(此等已改變古蹟原貌)，所已委託建築師規劃、設計費用仍應照付，文化局欠缺公示北門維修辦理公聽會，
 - (一)、據112年1月24日聯合報B2版報導，北門修繕流標，稱「文化局指出，建城140周年... 整修計畫包括加裝及時監控、並改善北門色彩、燈光等... 北市府核訂工程費3000萬元... 修繕工程委託楊仁江建築師耗時二年多提出修復及再利用計畫，到規劃設計...」云云。楊仁江係令人尊敬的建築師，但改變顏色、及加裝燈光、即時監控等，有無加裝必要，有必要瞭解，此恐係破壞古蹟行為，恐須應停止修繕，請文化局說明。
 - (三)、古蹟涉及大眾對古蹟情感，古蹟審議委員，除專家學者外，亦得比照國民法官，邀請一般民眾，參與古蹟保存委員會。
- 三、中正區原博愛特區(愛國西路以北、中華路以南、中山南路以西、

延平南路以東)之範圍，請劃定為古蹟歷史建築物保存，此符合

都市計畫法第15條第5款「具有...古蹟、紀念性，應予保存」，

特此提出。

四、台北市重慶南路一段「書街」氣息漸現微弱，競爭不過大企業

在此地區發展，輔導且供更多資源，支撐書街保留，最近，誠

品書店熄燈，此類文化事業，需要市政府支援。師大商圈、台

大商圈建議：輔導低廉的自助餐產業經營。擺攤有發給攤位證

必要，輔導小店經營，令台北市是一個能提供人民生存的城市，

期許人口回流。

五、台北舊家具(中正橋旁)或舊書(牯嶺街)式微。目前為了台北市

的乾淨，或髒亂開罰，環境清潔隊收集家庭垃圾係一概毀壞，

焚化處理，此對有些家庭知識份子的書籍，雖舊，但仍有保留

的價值，舊書攤價格出售，或舊家具先經收集而低價出售，能

創造許多就業機會及文化保存，。此外、橋棋社等社會鄰里活

動空間，請斟酌。國家圖書館每年顯增加圖書量甚大，儲藏空

間有無欠缺。台北市都市計畫有「非都市土地」類，請說明

六、中正區雙子星大樓，係捷運站用地，依據大法官釋字第732號解

釋，應僅供捷運相關事物使用，且市府合約如何訂定，未在都

市計畫討論，應先暫停施工，由都市計畫委員會討論，若確實

違反捷運站用地而違反大法官解釋而不合法，台北市政府應撤銷雙子星建造執照。

七、台北市公園段一小段19地號商業用地，都市計畫內容，並為審視該地點減緩都市空間擁擠功能，路寬4米不妨礙火災救火，建商無非係因土地價值高而開發，而容積獎勵，都市更新採整建、維護非不可行，卻進行重建更新，應停止重建更新續行。

八、台北市舊市議會(監察院對面)為何拆除，仍是個謎，市民有權知道，台北市忠孝橋，為何拆除未經台北市都市計畫委員會同意，有說明必要(現在台北市內交通似較未拆之前壅擠)。南門市場以氯離子過高為由，而拆除重建，建築物未經詳評而認定不安全而拆除，消耗台北市政府預算。

九、環南市場、成功市場改建，應經都市計畫委員會審議(公共設施使用，係土地使用變動)，依據都市計畫法第63-66條規定，整建、維護，應由都委會審議。因適用都市更新或危老條例，直接適用重建而增給容積，顯係刺激建商投入資源，忽略整建、維護更新，及房屋補強即非危老建物，應免除「容積獎勵」。

十、前項都市計畫疑義，係前任市長柯文哲造成，當由柯市長負全部法律責任，且一切回歸都市計畫法所規定的正常發展。

敬呈 貴局，在合不勝感荷之餘，特此函復，敬請鑒察。

台北市政府 都市發展局

日期：中華民國一百一十二年二月一日

案查：113年2月1日 申請，業經貴局加派員



查，又經貴局派員至現場，進行勘測

、測繪及量測等，惟因現場環境複雜，測量結果與申請不符

，特請貴局重新量測，並請貴局協助，於下年春間

辦理完竣，並將結果(含測繪圖)函報貴局備查，以

供貴局委員查核申領都市計畫圖則使用，倘蒙准予，請

門函。(備註：本局現正辦理都市計畫及各項業務，業

經函請貴局協助辦理，敬請貴局協助，特此函請，

此致貴局，敬請鑒察，此致。

此致：貴局委員查核都市計畫圖則，並請貴局協助，

業經貴局派員至現場，進行勘測及量測等，

惟因現場環境複雜，測量結果與申請不符，

特請貴局重新量測，並請貴局協助，於下年春間

辦理完竣，並將結果(含測繪圖)函報貴局備查，

以供貴局委員查核申領都市計畫圖則使用，

倘蒙准予，請門函。(備註：本局現正辦理都市計畫及各項業務，業經函請貴局協助辦理，

附件、非座談會現場書面陳情意見綜理表

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-1	高○鴻	中正區 河堤里	市定古蹟 紀州庵 (同安街 109巷4 弄1號)	河堤段三小 段 649、 649-1、 649-7、 639-3 地號	上述地點是市定古蹟(紀州庵)， 土地使用分區為住宅區，表示市 定古蹟的分區不應是住宅區，應 該是公園區，且因有改建問題， 希望單位變更上述地號土地使用 分區為公園區。	文 化 局、公 園處
7-2	松山區 復盛里 里長 張晉維	松山區 復盛里	復盛里第 21 鄰(市 民大道 旁)	西松段三小 段 454 地號 等	臺北市松山區西松段三小段地號 454 號等(復盛里第 21 鄰)，該區 塊鄰靠中大型公園(復盛公園)， 且面對鐵道博物館，應有條件開 放容積上限至 300%，請求放寬市 民大道的路寬認定並改變使用區 分種別為住 3-1，或可部分回饋 公益使用例如公共停車場、長照 中心、育幼園等，創造雙贏共 榮。(詳附件-人民陳情意見編號 7-2)	-
7-3	南港區 合成里 里長 巫永仁	南港區 合成里	玉成變電 所	玉成段三小 段 783 等地 號	請檢討變電所在合成里的合法 性，在沒有里民同意之下，是否 要請憲法釋之。	台 灣 電 力 股 份 有 限 公 司
7-4	南港區 合成里 里長 巫永仁	南港區 合成里	玉成街 (合成里 部分)	玉成段三小 段 569-5 等 地號	玉成街太長了。請檢討在合成里 的部分，現在在有忠孝東路 6 段 21 號，但是也有玉成街這樣比較 亂，是否將合成里玉成街的部分 改為忠孝東路 6 段的門牌來整 編，這對地址門牌號碼才會一致 性，請有關單位來處理。	民 政 局
7-5	南港區 合成里 里長 巫永仁	南港區 合成里	中坡北路 30、40、 50、60、 76 巷	玉成段三小 段 783 等地 號	1. 針對中坡北路 30 巷、40 巷、 50 巷、60 巷、76 巷，由於以前 南港未開發以至政府未徵收，而 造成市容的混亂，無法進入現代 化，建議應由新工處通盤解決， 只要有通道之存在，均應更新。 2. 法令部分也應交通局法令檢討 之。	交 通 局、新 工處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					3. 請市府徵收。	
7-6	張○宏	文山區 興邦里	興隆路二 段 153 巷 4 弄 9 號	興隆段二小 段 165-1 地 號	文山區興隆段二小段 165-1 地號 土地解編山限區。 詳附件-人民陳情意見編號 7-6。	-
7-7	向虹園 社區管 理委員 會(代表 人-呂○ 國)	松山區 民福里	民族東路 761 號 (民族大 排旁)	濱江段四小 段 306 地號 等	<p>1. 建議策略性劃設都更地區為紅線範圍，此範圍為民族東路單號側，松山機場出入境大廳旅客進出國門抬頭即可見之處，亦是捷運文湖線 BR13 松山機場站出口 TOD2.0 範圍內，建議劃設區域約為 10000 平方公尺，此區域在尚未實施都市計畫容積管制前興建，全部都是七層樓華廈合法建築，主體建築目前都超過 40 年，雖用心維護，建築物也將到達使用年限，亟需規劃參與都市更新。</p> <p>2. 向虹園社區位於松山區民族東路單號側，松山機場旅客大廳出口右前方 150 公尺處。合法興建時容積率約莫 420%，現都市計畫實施後劃分為住三容積率只有 225%。現雖松山機場限高已放寬，但無論走都更或危老改建容積獎勵標準計算標準都是住三建蔽率 225% 為基準，造成都更改建之障礙，亦造成機場門面之老舊不堪之影響。希望會議主席、台北市議會及各機關長官協助幫忙將使用分區依都市計畫法，合理變更，從住三容積率酌予提高至住三之二，以增加都更改建之誘因，美化國家機場門面。 (詳附件-人民陳情意見編號 7-7)</p>	更新處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-8	林○敏	士林區 臨溪里	住 25 市 地重劃區 (至善路 2 段 361 巷 6 號)	至善段三小 段 176-1 等 地號	<p>一、市民住家位於臺北市士林區至善路 2 段 361 巷 6 號。住家北側及西側均臨接計畫道路。但住家興建完成後，近 50 年來並未開闢。市民多年前陳情北市工務局新工處。新工處於 106 年 10 月 6 日北市工新設字第 10638907600 號函回覆該計畫道路係屬本府都市發展局劃定公告之 6 公尺寬及 8 公尺寬計畫道路。且大部分土地均屬私人所有。僅少部分為公地。開闢徵收所需經費龐大。另因路型範圍坡度大於 30%。不符內政部 104 年 7 月頒布之市區道路及附屬工程設計規範規定之坡度上限 12%。故經評估本道路開闢困難。故迄今市民仍無可供車輛通行之通路可供市民及住家周邊鄰居出入。影響住民居住和交通等原有權益甚鉅。</p> <p>二、依北市府 103 年 12 月 24 日府授財產字第 10331682200 號函。說明二請都市發展局於各行政區辦理都市計畫通盤檢討時.....檢討將公共設施用地變更為道路用地。或將部分公設用地改為可供人車出入之通路。以解決該等基地車輛出入通路問題。</p> <p>三、本案另依監察院調查(保變住 25 地區)節錄(三)2.除闢建道路外。坡度超過 30%以上地區。原則不許開挖填土。本案屬原則例外案件之闢建道路情事。</p> <p>四、案內計畫道路未開闢。擬請辦理廢止。或將該計畫道路於至善 3 小段 208 地號通過後。改道使用公共設施(士林區至善段 3 小段 176-1 地號)作為作出入通道。</p>	新 工 處、公 園處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-9	張○長	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	1. 本案後續有相關進度，請加強通知及聯繫，務必確保大家都有收到訊息。 2. 強烈反對住 6-5 市地重劃開發案，住 6-6 重劃會已大幅改變地形地貌，進而造成住 6-5 跟 6-4 環境破壞、水土保持有嚴重問題。	地政局
7-10	張○貴	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-9 提案內容。	地政局
7-11	許○鋁	士林區 葫東里	士林區重 慶北路四 段 226 號	-	1. 重慶北路四段兩側馬路及人行道規劃地下連通道連接至 Y24 捷運 2. 請於都市計畫規劃時，規劃重慶北路四段兩側必須有連接 Y24 捷運的地下連通道，以照顧士林區葫東，福順及葫蘆 3 里近萬人居民，避免未來搭乘捷運時，需要與車爭道捨近求遠將生命安全暴露於危險中。唯有都市計畫先行規劃，後續捷運局才會正視這個問題。	捷運局
7-12	華固 I- Park 社 區 彭○齊	內湖區 石潭里	內湖五期 特專區	-	內湖五期華固 I-Park 社區是一件黑箱案，市民用辛苦奮鬥來的血汗錢買了房，卻因北市政府的本末倒置，被定義為違規住宅。政府懲罰不到犯罪的建商，反而只懲罰受害者市民不得作住宅使用，請蔣市長維持選前態度為民申冤開放作住宅使用。	產業發 展局
7-13	廖○羽	內湖區 石潭里	內湖五期 特專區	-	內五特專區不是工業區，在主計畫、細步計畫及 變更計畫書都無涉工業區卻都清楚記載規定不足處比照第一種商業區辦理。內五特專區「不得作住宅使用」這七個文字未見於主計畫、細步計畫及變更計畫書，因此法源無	產業發 展局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					<p>據。</p> <p>依據本會 111.5.1. 給蔣萬安委員簡報及 112.8.11. 給李四川副市長簡報，特提列 5 個行政案例解方以開放內五特定專用區得作住宅使用。</p> <p>解方 1：比照大彎南段及倉儲區財團無條件放寬使用組別與變更，由現行組別 3「寄宿住宅」放寬至組別 2「多戶住宅」。</p> <p>解方 2:參照直轄市直裁權對內五特專區倉儲區變更為辦二案例，開放住宅使用。</p> <p>解方 3:參照直轄市直裁權對內五特專區集合辦一及展售區部分土地成立「內湖影視音產業園區」案例，開放住宅使用。</p> <p>解方 4:新北市 112 年截至 12 月中旬，全新北共有 640 案申請免辦理變更使用執照，讓一般事務所直接作為集合住宅使用。其中 618 案經核准，核准率逾 96.5 %。要求比照新北市行政案例，依照「台北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」：「該戶樓地板面積小於五百平方公尺」則不用辦理變更使用執照，讓一般事務所能直接作為集合住宅使用。</p> <p>解方 5. 要求比照 108 年台南市「科學工業園區特專區之農業區變更案」行政案例將明美舒活社區發展協會 7 社區成立 SOHO 舒活特專區，允許住宅使用也可公司登記。</p> <p>楊○</p> <p>內湖五期寬藏社區根本就是一件冤案，犯罪的建商違規蓋房子沒事，應該管理糾舉的公務員不及時作為保護市民也沒懲處，反而只懲罰受害者市民不得作住宅使</p>	

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					<p>用，請蔣市長為民申冤開放作住宅使用。</p> <p>V○○a</p> <p>建議：</p> <p>內湖五期特定專用區不得作住宅使用是只懲罰市民的黑案，請蔣市長依照「台北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」：「該戶樓地板面積小於五百平方公尺」則不用辦理變更使用執照，一般事務所就能直接作為集合住宅使用。新北市已經依照此辦法，進行免變更使用執照，已經有數 10 起案例。我也親自詢問新北市工務局，確認一般事務所能依照此辦法作為住宅使用。</p> <p>吳○憲</p> <p>期盼台北市長蔣萬安可以把內湖五期變成住宅使用，這裡沒有半根煙囪，誰在當工業啊？法令永遠跟不上，那就是很愚蠢嘛，如果純住宅，內湖真的很棒，點點滴滴改變，我們好好努力讓台灣更好。</p>	
7-14	明美舒 活社區 發展協會 王○輝	內湖區 石潭里	內湖五期 特專區	-	<p>1. 內五特專區不是工業區，在主計畫、細步計畫及變更計畫書都無涉工業區卻都清楚記載規定不足處比照第一種商業區辦理。</p> <p>2. 內五特專區「不得作住宅使用」這七個文字未見於主計畫、細步計畫及變更計畫書，因此法源無據。</p> <p>3. 依據本會 111.5.1. 給蔣萬安委員簡報及 112.8.11. 給李四川副市長簡報，特提列 5 個行政案例解方以開放內五特定專用區得作住宅使用。</p> <p>解方 1：比照大彎南段及倉儲區財團無條件放寬使用組別與變更，由現行組別 3「寄宿住宅」</p>	產業發 展局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					<p>放寬至組別 2「多戶住宅」。</p> <p>解方 2:參照直轄市直裁權對內五特專區倉儲區變更為辦二案例，開放住宅使用。</p> <p>解方 3:參照直轄市直裁權對內五特專區集合辦一及展售區部分土地成立「內湖影視音產業園區」案例，開放住宅使用。</p> <p>解方 4:新北市 112 年截至 12 月中旬，全新北共有 640 案申請免辦理變更使用執照，讓一般事務所直接作為集合住宅使用。其中 618 案經核准，核准率逾 96.5 %。要求比照新北市行政案例，依照「台北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」:「該戶樓地板面積小於五百平方公尺」則不用辦理變更使用執照，讓一般事務所能直接作為集合住宅使用。</p> <p>解方 5. 要求比照 108 年台南市「科學工業園區特專區之農業區變更案」行政案例將明美舒活社區發展協會 7 社區成立 SOHO 舒活特專區，允許住宅使用也可公司登記。</p>	
7-15	顏○廷	文山區 興泰里	興泰段二 小段 349 地號	興泰段二小 段 349 地號	<p>本筆土地多年前已被臺北市政府劃設為公園預定地迄至於今，遲遲未能等到市府徵收，本筆土地面積約 136 m²，地勢平緩，而兩側均為住宅用地，再加上對面已有辛亥生態公園，為使土地能發揮其最好效能，本土地共同持有人顏○○、顏○○、高○○、高○○、高○○等，共同請求准予解編公園設施保留地。</p>	公園處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-16	陳○璉	士林區 永福里	芝蘭段三 小段 315、316 地號	芝蘭段三小 段315、316 地號	父親在士林區所持有的土地。芝蘭段3小段315、316。316被劃分為保變住而315則是保護區。經鑑界後316為狹長型在擋土坡上方。請都發局將316及315統一整合為保護區，保持完整性。	-
7-17	周○、 彭○ 火、彭 ○芳、 彭○ 本、周 ○于、 周○俞 (共6 人)	南港區 成福里	新光段二 小段453 等地號	新光段二小 段16-3、 22、23、 25、26-1、 26-2、31- 1、453、 453-1、 454、456、 457及601 地號	事由： 土地使用南港區新光段二小段地號453、453-1、454、456、457土地保護區自日據時代起農作竹筍、香蕉、柑橘等提出申請土地保護區變更為住宅區住2之2，因山坡地開發成本高。 提出： 一、民國62年時公所將此保護區現有既成道路做寬平均2米，提出申請將計劃道路做寬8米長130公尺，因旁公園沒做擋土牆可利用南港區新光段二小段地號16-3、31-1、601、22、23、25、26-1、26-2來做擋土牆，保護區按其土地之置地勢交通路寬度公設施預期發展。 二、此申請一案，所有權人早於民國78年申請至今。申請代表人：周○、彭○火、彭○芳、彭○本、周○于、周○俞。附件：地圖、計畫書、土地法規（詳附件-人民陳情意見編號7-17）。	交 通 局、新 工處、 公園處
7-18	中華電 信股份 有限公 司	內湖區 明湖里	中華電信 康寧服務 中心	東湖段二小 段36-7地 號	敬請准予台北市內湖區東湖段2小段36-7地號土地，部分面積已設置人行通道供公眾通行，依都市計畫法規定，指定為公共設施保留地之道路用地，並協助辦理免徵地價稅事宜。	

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-20	士林區 天壽里 里長 陳伯同	士林區 天壽里	中山北路 六段 441 巷 3~5 號 面前道路		依都市計畫藍圖，此巷不存在，請問是否廢巷？里辦公處建議廢巷。	交通局
7-21	士林區 天壽里 里長 陳伯同	士林區 天壽里	天母西路 38 巷 5~11 號 面前道路	天母段一小 段 461-3 地 號	天母西路 38 巷天母自在大樓前道路原訂 6 米巷道已不符時代需求，建請改為 8 米巷道以上，以符現實需要。	交通局
7-22	基督教 恩慈美 國學校	南港區 新光里	新庄仔埤 公園	新光段一小 段 154、 147、154-8 地號	<p>懇請惠予支持本校以台北市南港區新光段一小段第 154、147、154-8 等地號土地規劃擴建遷校事宜。</p> <p>一、緣本校(GRACE CHRISTIAN ACADEMY，簡稱 GCA)為美國浸禮聖經會總會於台灣台北設立的外僑學校。自 1997 年設立至今，已有 26 年歷史。GCA 係美國國務院認可推薦之外僑學校，也是美國教育部所屬 (Western Association of Schools and Colleges，WASC)所認證並經過中華民國教育部批准設立的外僑學校。</p> <p>二、有鑒於台灣享譽全球之半導體、生技等高科技產業發展，吸納大量國際人才來台服務，已屬不可避免之趨勢，南港區的未來，已可見將不斷地發展，大量外籍家庭陸續遷入，可促進南港地區經貿發展。但所有台北外僑學校年年招生額滿，外籍或旅外國人返國後之子女教育及住宿問題，GCA 可以提供一定程度之解決方案：近年美方相關人員顧問來台，人數不斷增加，其子女教育需求及住宿需求，GCA 若能</p>	教 育 局、環 保局、 工務局 公園路 燈工程 管理處、 大地工程 處、水利 工程處及 內政部 公園署

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					順利執行擴校計畫。亦不啻為襄助政府之有效資源。 三、旨揭土地為私有土地，自台北市政府將之變更為公園用地以來，閒置至今已近三十年未能有效利用，但附近已有公園，而且中研院及永春國中也相繼有過使用類似土地完成開發興建之成例在先；為活化都市土地之利用，避免土地持續閒置，我們在進行GCA擴建外僑學校建設同時，也願意以部分土地來成就地方政府的公益計畫，創造多方皆利的樂觀成就。 附件：陳情書、都發局112年8月15日開會通知、陳述意見書、土地再利用建議、初步規劃圖（詳附件-人民陳情意見編號7-22）。	
7-23	萬華區 壽德里 里長 陳志雄	萬華區 壽德里	捷運加蚋 站(LG04) 出口周邊 及萬大路 兩側	萬華區青年 段一小段 977地號等	同編號6-1提案。	-
7-24	好蟾蜍 工作室 林○傑	大安區 學府里	蟾蜍山文 化景觀	辛亥段五小 段288-3地 號等	建議將蟾蜍山文化景觀劃定為都市設計審議地區，並將蟾蜍山山體作為該地區的重要視覺標的，制定相關的土地使用管制規則和都市設計準則。（詳附件-人民陳情意見編號7-24）	文化局
7-25	王○庇	文山區 興泰里	臺北市文 山區辛亥 路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段344地號	本地號土地為公園預定地迄今已逾30年以上，惟市政府遲遲未予徵收開發，嚴重影響地主權益，加上近年來市政府已在對面原舊營區土地闢建一大型公園綠地，本地號公園預定地實無再興建小型公園之必要，企盼市政府能通盤重新檢討都市計畫，將已不合時宜之公園預定地予以解編，活	公園處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					化土地利用價值，增進市容景觀，切勿再墨守萬千計畫阻礙地方發展。	
7-26	王○仁	文山區 興泰里	臺北市文山區辛亥路四段202巷2號1樓	興泰段二小段344地號	此筆土地原是田地，後來被劃為公園預定地，至今已數十年，如今對面已建一座公園，本土地年年要繳土價、房屋稅，政府又遲不徵收，又限不能出租某種行業，盼政府能解編此土地歸還我們，不然就盡早徵收。	公園處
7-27	大安區 學府里 里長 李淳琳	大安區 學府里	蟾蜍山文化景觀	辛亥段五小段288-3地號等	1. 以空軍煥民新村為主之蟾蜍山文化景觀，於103年登錄105年劃定範圍，內有2棟古蹟，8棟歷建，10多棵保護樹，是台北市最大之生態聚落群，歷史農業區，於100年煥民新村原眷戶搬遷後，目前文化景觀內尚有160幾戶自力營造之住戶。 2. 文化景觀分布東西兩側，分別為不同的使用分區(兩側為住三，東側為學校用地)均為89年訂定，早已不合時宜，所以這次一定要列入「台北市都市計畫通盤檢討案」才符合當初文資委員登錄文化景觀之期待及在地居民享有公平公正的待遇。	文化局
7-28	王○華	文山區 興泰里	臺北市文山區辛亥路四段202巷2號	興泰段二小段344、344-1地號	本地號在辛亥路四段馬路邊，市府訂為公園預定地超過40年，未能開發，是否請市府還地於民。	公園處、新工處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-29	蔡○中	文山區 興泰里	臺北市文 山區辛亥 路四段 202 號 (查應為 臺北市文 山區辛亥 路四段 202 巷 2 號)	興泰段二小 段 344 地號	該地段已設為公園預定地 40 餘年，長久以來政府也無徵收，或蓋公園之預算，該址對面已蓋辛亥生態公園，辛亥路四段 166 巷底也有一公園，步行 300 公尺也有興隆公園。 請問設為公園預定地，是否有年限。如果有的話，是否在年限內要徵收，或蓋公園，無法行使時，是否要解除設定，歸還於人民。 該址雖有地上物，但卻無法出租使用。 每年的地價稅，也是人民的一種負擔。 請各級長官審議。	公園處
7-30	王○○ 珠	文山區 興泰里	臺北市文 山區辛亥 路四段 202 巷 2 號	興泰段二小 段 344 地號	344 此筆土地原本地目是田地，因都市計畫改為公園預定地至今已 20~30 年，政府至今無力徵收。如今對面已建一處生態公園，盼市府能解禁還地於民	公園處
7-31	王○仁	文山區 興泰里	臺北市文 山區辛亥 路四段 202 巷 2 號	興泰段二小 段 344 地號	此筆土地原本是田地，後來被劃為公園預定地，至今已數十年，如今對面已建一座公園，本土地年年多要繳土價、房屋稅，政府又遲不徵收，又限制不能出租某種行業，盼政府能解編此土地，歸還我們，不然就盡早徵收。	公園處
7-32	王○正	文山區 興泰里	臺北市文 山區辛亥 路四段 202 巷 2 號 1 樓	興泰段二小 段 344、 344-1 地號	此地號，目前為市府規劃為公園預定開發使用。至今已超過 30 餘年……此公園預定地周邊，已有多筆受到市府徵收，改建大樓與公園。綠化文山區市容，與建設住宅更新計畫。但此公園預定地號，市府納入開發計畫後，並無被開發徵收的時程表，嚴重影響地主權益。也讓此區，都市開發計畫停滯不前。 市政與民，息息相關，應該傾聽市民心聲，為此文山區帶來良好繁榮市景，為民再造福址。	公 園 處、新 工處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-33	王○全	文山區 興泰里	臺北市文 山區辛亥 路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1 地號	文山區興泰段二小段 344-1、344 地號早為先父、伯叔所有，後由我共六兄弟及姪兒共有，自從市政府劃為公園預定地使用，至今已過 35-40 年之久，也不徵收或還地於民，而今正前方 30 公尺處，已有大型公園，左巷內約 100 公尺也有小型公園，右邊又有大型興隆公園，文山區應是臺北市最多公園之區，希望臺北市政府都市發展局，能重新檢討都市計畫，為民謀利，若民所苦，若無法徵收，希望早日還地於民。	公園 處、新 工處
7-34	范○賢	士林區 公館里	士林區永 公路 245 巷 34 弄 151 號	新安段四小 段 50 地號	台北市士林區陽明山部分保護區為民國(下同)[台北市保護區變更為住宅區開發要點]，係本府 68.2.12.府工二字第○一七八六及 68.12.20.四七六二七號公告發布實施「變更台北市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案」中的一部分，然而當時的理由是台北市人口迅速增加，需增加住宅區面積，適逢蔣公逝世原為禁區的陽明山即被考慮劃為住宅區。今現有保護區變更為住宅區(簡稱保變住)，政府無能開闢規劃細部計畫，卻得利財團併吞世居於此祖先遺留唯一之根，重劃是美名實際是吸食我祖先遺留之血。 政府准予財團成立籌備處敢問市府對於 6-5 重劃會細部計畫配套措施是否備妥？6-6 市政府又有何作為，試問入如下？ 權力：本人深感覺得同意名冊有很大落差，正當性是否得宜，能否公開透明？ 交通：仰德大道的壅塞豈是各位官員、學者在辦公室所能體會，將來重劃完成人口遞增交通流量	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					<p>如何處置？</p> <p>教育：鄰近重劃區學校預定地已有所規劃 6-5 區域是否再劃入，如無劃入此項用地是否歸還地主？</p> <p>排水：6-6 排水系統因涉私人土地而水利處冒然為財團強制變更地目強迫地主分割土地(新安四小段 51-2 地號原為一地號且為財團強制分割地號變更水溝用地，未經地主同意之下強制執行變更)如今 6-5 也要如此強奪我地嗎？6-5 排水需經 6-4 而排水系統均為私人土地，如何排至菁礮溪，是否又要使公權力強制強佔？</p> <p>水保：6-5 範圍坡度 30 度以上甚多，下游更有數里居民，現值地球暖化近年來大雨平凡，市政府應體恤民意勿為財團而背書，作成有傷世居之住民政策。</p>	
7-35	徐○如	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	<p>1. 請市府通盤檢討廢除陽明山保變住計劃，因它已是 40 多年前制定不合時宜。</p> <p>2. 請還給陽明山居民居住正義：多年來我們被限建造成困住不下而不得不的違建，並不是我們不願意合法申請，而是政府的法令逼迫我們無法守法申請。所以請還給我們建自己的房子的合法權利。</p> <p>3. 請嚴格審查住 6-5。這其中除了山坡地，不宜開發，更有許多因違建怕被舉報，而不得不參加的居民。</p>	地政局
7-36	蔡○蓮	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	<p>廢除保變住，讓我們可蓋自己的房子，別讓我們每天活在土石流的恐懼裡。陽明山平時交通已夠塞了，別讓仰德大道變大停車場。</p>	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-37	徐○滿	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	地球暖化問題嚴重，台灣不缺乏居住的地方但缺乏綠地，反對大規模山坡地開發，以避免極端氣候產生土石流危機，禍延子孫。	地政局
7-38	李○穎	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	變回保護區，讓居民在合法範圍內整建，保護居民的資產及居住權益。首先，陽明山為山坡地，大面積的開發除了造成全球暖化加劇，更可能在發生天災時因過度開發而造成更多的人員傷亡，我們雖無法避免天災，但我們應避免人禍。再者，陽明山的塞車問題一直深深地困擾著當地居民，我們無法想像大量的居民進入將使我們需要再提早多少時間上班上課。最後，身為未來想買房的年輕人，我認為財團所欲與建的社區，與政府所積極提倡的居住正義相斥。願政府協助居民解決保變住問題，回歸保護區。	地政局
7-39	徐○師	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 前次假借拓寬永公路作為計劃道路，此次計畫道路在哪？ 2. 前次都發局說此區只適合現況發展，請問至今作了哪些調整？ 3. 開發商說政府會解決交通問題，是否等內湖的交通解決了，再來提案。	地政局
7-40	徐○雄	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 變回保護區 2. 房屋合法整建 3. 不該讓財團在陽明山炒地皮，應保護居民資產。	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-41	徐○霜	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	請讓我們變更回保護區並可合法 修建目前住處。	地政局
7-42	徐○鴻	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 陽明山是高風險的山坡地、大 面積開發。恐將引發土石流而滅 村、希望變回保護區，且 45 年 的限建，許多房屋都已老舊，應 讓居民在合法範圍內自己整建房 屋，以維護安全。 2. 陽明山有 9 成房屋，沒有房屋 所有權狀及使用執照，政府該開 放給居民補辦登記，保障居民合 法財產權。 3. 仰德大道，本日就很塞車，不 該再湧入大量居住人口，否則每 日交通將寸步難行。 4. 保變住在今日已是不合時宜的 政策，期待蔣市長撥亂反正，終 結官商勾結，解救陽明山居民於 水火之中，還陽明山居民該有的 居住正義，一個合法及安全的居 所。	地政局
7-43	王○樹	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 山坡地坡度大於 30% 坡度不是 不得任意破壞，士林區山坡地佔 大部份，要開發是必破壞水土保 持後果可想得知。 2. 民國 60~70 限建到現在能有條 件舊地整建，政府能給樣本建築 圖可供參考，市容整體美觀，建 議恢復成原本保護區。	地政局
7-44	王○樹	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 山坡地坡度大於 30%，禁止大 面積開墾。 2. 人口數量沒有增加。 3. 唯一對外幹道仰德大道無法再 拓寬。 4. 建議①讓原有陽明山管理局內 之居民能舊地整建②保變住的都 市計畫恢復為原保護區。	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-45	王○雪	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 山坡地坡度大於 30%，禁止大面積開墾。 2. 人口數量沒有增加。 3. 唯一對外幹道仰德大道又無法拓寬，交通一大問題。 4. 建議讓原居民能舊地整建。	地政局
7-46	王○鼻	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 人口未增加情況下，不需承擔開發山坡地風險。 2. 現有住戶不同意變更。 3. 屋況合法合規，房屋結構良好。	地政局
7-47	王○文	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 四周皆為住宅區，無商業活動需求，也非危屋有拆除整建問題。 2. 現有住宅居住合適，不同意變更。 3. 山坡地段，不適合有開墾。 4. 房屋建築結構良好。	地政局
7-48	吳○萍	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 建築結構良好 2. 非老舊危屋 3. 山坡地不宜大面積開墾	地政局
7-49	王○財	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	意見： 1. 山坡地大於 30%坡度不是不得任意破壞。士林區山坡地佔大部份，要開發勢必破壞水土保持後果可想而知。 2. 民國 60 年限建到現在，能有條件舊地整建，政府能給樣本建築圖可供參考。市容整體美觀。 建議：恢復成原本保護區。	地政局
7-50	張○倫	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-49 提案內容。	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-51	王○喻	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-49 提案內容。	地政局
7-52	王○水	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-49 提案內容。	地政局
7-53	王○晴	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-43 提案內容。	地政局
7-54	張○梅	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-43 提案內容。	地政局
7-55	葉○仁	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 184 地號	反對開發，恐造成土石流禍害居民。 希望舊屋准許翻新而非整個村子 土地重劃。	地政局
7-56	何○踦	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 163、 164、395 地 號	1. 經土開業務證實 6-5 是為 6-6 解套，前幾年因 6-6 開發造成新 安里淹水，是百年未見，如今要 開發 6-5 匯流進雙溪，恐造成更 大災害，不知「誰」能負責？ 2. 土開業者聲稱政府要 50%經詢 問都發局結果根本不是事實。 3. 街訪鄰居詢問大都沒意願， 不知過半的數據是哪來的？	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					4. 本人反對開發，請市府保持原狀，避免天災人禍。	
7-57	葉○淑	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 142 地號	一、 反對 6-5 重劃開發，圖利財團。 二、 在地居民有繳房屋稅，應以合法化放寬申請使用房屋所有權狀。	地政局
7-58	葉○一	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 376、377 地號	一、 大面積開發破壞大自然，萬一土石流誰負責？希望恢復保護區。在地久居的百姓房屋，百分之九十沒有房屋權狀及使用執照，但每年有繳房屋稅及地價稅，居住正義何在？盼能保護居民的合法權益，可以補發合法化。 二、 久年失修的房子，能准許修建、適度的翻修，避免成危害。	地政局
7-59	葉○嫻	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 171 地號	強烈反對 6-5 重劃開發，怕土石流。	地政局
7-60	葉○鋁	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 130-2、 162 地號	1. 反對 6-5 重劃開發圖利財團。 2. 在地居民房屋老舊，應放寬讓居民自行以合法方式整建或老屋翻新。 3. 還我天然的保護區。 4. 在地的房屋有繳房屋稅，應以合法化放寬申請使用房屋所有權狀。	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-61	葉○立	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 376、377 地號	久失修的房子，可以准許適度修 建翻修，避免危屋。 過度開發環境破壞，憂土石流， 希望回復保護區與大自然共存。	地政局
7-62	蘇○綦	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 414 地號	強烈反對 6-5 重劃開發案(不想被 滅村)	地政局
7-63	葉○莉	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 414 地號	非常反對住 6-5 市地重劃開發 案，住 6-6 已大幅度改變地形， 進而造成住 6-5、6-4 環境破壞、 水土保持嚴重問題。	地政局
7-64	葉○晴	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 171 地號	1. Please keep us residents updated on the progress and please inform us any future meetings. 2. Please grant “permits” to reconstruct / remodel old and unsafe house/buildings. 3. For environmental safety reason, strongly protect 6- 6, 6-5, 6-4 land splitting & development by profit seeking private companies .	地政局
7-65	黃○壯	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 453 地號	1. 反對有圖利財團的任何都市重 劃案，剝奪居民的居住自由。	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-66	黃○恆	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安段四小 段 453 地號	反對財團建商侵占居民土地，破壞陽明山原有自然生態。	地政局
7-67	陳○芳	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	華岡段四小 段 396-2、 499 地號	強烈反對重劃開發，破壞環境水土保持不完整、廢水排放問題、交通問題人口老化；政府建商剝奪土地，小市民僅有的土地、房子不但無法安心居住，還要拿錢換取房子、土地。~又如果有這麼多的能力、錢，就不會遲遲無法買房了。	地政局
7-68	李○楠	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-9 提案內容	地政局
7-69	謝○佑	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-9 提案內容	地政局
7-70	謝○雄	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-9 提案內容	地政局
7-71	謝○敏	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-9 提案內容	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-72	李○威	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-9 提案內容	地政局
7-73	張○長	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	-	同編號 7-9 提案內容	地政局
7-74	楊○淑	士林區 新安里	陽明山保 變住地區	-	1. 山坡地不宜大面積開墾。 2. 人民的居住權不應該被剝奪 3. 本區為住宅區、建築結構良好，非老舊建築，無拆除整建之需。 4. 請讓小老百姓們有免於迫遷恐懼的安居自由!!保護這片美麗的山林!!	地政局
7-75	王○福	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202 巷 2 號	興泰段二小 段 344 地號	容積移轉是否對我們較有利，擬定計畫之機關每三、五年內至少應通盤檢討一、兩次。並且參考老百姓的建議，作必要之變更，一併解決長久以來的問題。	公園處
7-76	未具名	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202 巷 2 號	興泰段二小 段 344 地號	此文山區興泰段二小段 344 號土地已被市府綁定徵收預定地達 30 年以上，讓此土地無法自由使用，也貶低此土地之價值，希望市府能歸還人民財產，不要綁架人民財產。 訴求： 1. 請歸還人民自由使用 2. 請按照市價馬上徵收 3. 請取消徵收	公園處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-77	未具名	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1 地號	希望能解除公園預定地的編置，恢復土地地目為商特或者住宅地目，因為對面已有一個共融公園。	公園處、新 工處
7-78	王○龍	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344 地號	344 此筆土地原本地目是田地，因都市計畫就改為公園預定地 20~30 年以上，可能也無法重劃成建地，盼市府早日徵收或解禁公園預定地目，對面就有一處生態公園，會不會太多了。	公園處
7-79	王○龍	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344 地號	一、對不必要的公保地進行解編，讓土地變更為住宅或商業用地等，實現還地與民 二、公共設施保留地徵收之期間，不得超過五年，逾期不徵收視為撤銷，長期未徵收侵害人民財產權 三、公保地解編後為商業、住宅用地，土地價值帶動週邊發展，有利地方政府稅收與城市發展 四、市地重劃有效活化都市，改善地方生活居住品質，保障地主權益。	公園處
7-80	蔡○中	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號	興泰段二小 段 344 地號	本土地出租使用已經 20-30 年之久，之前說是公園預定地，但政府也遲遲無法有任何動作，一直到對面前幾年蓋了一個距離我們步行不到 200 公尺，佔地 18037 平方公尺的辛亥生態公園，政府也無施策，請問現在是什麼封建時代嗎？佔地為王的作為是現代該出現的狀況嗎？請政府出面處理，請變更本土地配合鄰近建築物之土地使用分區，對面公園夠大了，這裡作為公園不合理。	公園處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-81	王○富	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號	興泰段二小 段 344 地號	本地號規劃為公園預定地已有些時日，但一直不知道政府有何計畫，希望政府盡快徵收，卻以政府財政困難為由，多年過去了，政府如此拖延，罔顧人民財產損失，公理何在？對面走幾步路就有近5500坪的公園，本地號有需要再作為公園使用嗎？請政府審慎且盡快評估是否改為與附近房子一樓的使用用地，增加公園周邊商業行為，帶動周邊經濟發展。	公園處
7-82	王○庇	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1 地號	本地號土地為公園預定地，迄今已30年以上，惟市府遲未徵收開發，嚴重影響地主權益，加上近來市府已在對面原營區土地闢建大型公園綠地，本地號公園預定地實無興建小型公園之必要，望市府重新檢討都市計畫予以解編，活化土地利用，增進市容景觀，勿再萬年阻礙地方發展。	公 園 處、新 工處
7-83	王○○ 珠	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1 地號	344 此筆土地原本地目是田地，因都市計畫就改為公園預定地20~30年以上，可能也無法重劃成建地，盼市府早日徵收或解禁公園預定地目，對面就有一處生態公園，後面又一處小公園會不會太多了！	公 園 處、新 工處
7-84	王○華	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1 地號	本地號在辛亥路四段，馬路旁邊被市府定為公園預定地已超過3、40年，對面已經有兩個公園，是否請市政府還地於民，感恩。	公 園 處、新 工處
7-85	王○仁	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1 地號	此筆土地原本是田地，不知何時被劃為公園預定地，至今已有30-40年，政府無力徵收，如今對面已建一處生態公園，文山區的公園可能是北市最多的一區，盼政府能解編歸還土地。	公 園 處、新 工處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
7-86	王○正	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1地號	這塊地老爸還在就被預定，現在第四代已成年了，政府還沒做到地盡其利百姓何等無奈。此地號，目前為市政府規劃為公園預定開發使用。至今已超過 30 餘年.....此公園預定周圍，已有多筆收到市政徵收，改建大樓與公園綠化文山區市容，與建設住宅更新計劃。但此公園預定地號，市政府納入開發計畫後，並無被開發徵收的時程表，嚴重影響地主權益。也讓此區都市開發計畫停滯不前。市政與民息息相關，應該傾聽市民心聲，為此文山區帶來良好繁榮市景，為民再發福祉。	公 園 處、新 工處
7-87	王○全	文山區 興泰里	文山區辛 亥路四段 202巷2 號1樓	興泰段二小 段 344、 344-1地號	希望臺北市政府都市發展局能夠快速將 344 地號的土地，解禁公園預定地，改為建地，或是徵收，本地的周邊 200 公尺內以有三個公園，實不應將本地再劃為公園預定地，而且已過 30 至 40 年，望快解禁，以利都市發展。	公 園 處、新 工處
7-88	反 6-4、 6-5、6- 6 開發聯 盟	士林區 公館里	陽明山保 變住地區		署名 113.01.29 陽明山居民書面陳情書(詳附件-人民陳情意見編號 7-88)	地政局
7-89	反 6-4、 6-5、6- 6 開發聯 盟	士林區 公館里	陽明山保 變住地區		署名 20240205 陽明山居民陳情書(詳附件-人民陳情意見編號 7-89)	地政局

202311 復盛里 陳情建議事項

主旨：

建請修正復盛里市民大道五段路寬認定及住 3-1(特)種別，並配合調升容積，使容積率從 225%提升至 300%，助推本里都更速度。

內容：



復盛里鄰近市民大道五段的區域使用分區為住 3-1(特)。

依法規使用區分住 3-1 可容許的最高容積率為 300%，且鄰近復盛公園、鐵路博物館等公共設施，有進一步發展的可能性與必要性。法定容積率如下表所示：

但不得超過下表規定：

住宅區類別	容積率
第二之一種	一六〇%
第二之二種	二二五%
第三之一種	三〇〇%
第三之二種	四〇〇%
第四之一種	四〇〇%

依第二項規定且於都市計畫圖上已標示為第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四之一種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在十六公尺以下者，其容積率仍應依第一項規定辦理。

建築基地依第一項建築率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建築率放寬如下：

- 一 第二種住宅區，建築率四〇%。
- 二 第三種住宅區，建築率五〇%。
- 三 第四種住宅區，建築率六〇%。

但是因市民大道五段被認定的路寬不足等問題，容積被限縮等同住 3 的容積率 225%。

*現時臨市民大道五段經網路查詢的路寬認定只有 6 公尺寬。



然而依據 109 年臺北市政府針對本區都市計畫書得知市民大道五段實際的路寬是 30 公尺。



而此議題從以前就是里民積極爭取反映的事項。(如下所示)

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 97 年 8 月 30 日
 發文字號：府都規字第 09781049600 號
 附錄：

主旨：核定本市都市計畫「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」計畫書、圖在本府、中山區、大安區及松山區公所公告實施，並自 97 年 10 月 1 日零時生效。

可知民國 97 年時即有相關的討論(以下擷取該公文論述)：

(五) 發展課題

1 鐵路地下化後，長期背對鐵路之沿線建築物多數老舊窳陋，影響市容景觀。

2 部分街廓及巷道狹小，不符整體開發效益及防救災需求。

3 市民大道新生北路至基隆路段兩側多為第三種住宅區，所能從事之商業活動類型受限，更新誘因不足。

可知都市更新非常迫切需要，且現時的規劃制度誘因不足。

希望爭取容積率補足誘因。下圖為該公文陳情編號 1 內文：

附件二 臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案		
編號	1	陳情人	柯玉盈(大安區懷生段一小段 207 地號)
陳情理由	一、大安區市民大道新生南路至復興南路段兩側部分土地，地形狹長且南面為整條帶狀公園，並無出入通道，市民大道側為低矮破舊平房，而其南側目前已整建為七樓住宅，若要推動都更改善市容，必須讓舊有七樓能維持原有容積，前後合併基地深度才足夠改建新大樓，否則利基不足，更新計畫淪為紙上談兵。 二、本基地與市民大道(復興南路至光復南路)南側部分土地同屬大安區，其使用分區不同實屬極度不合理。		
建議辦法	新計畫基地由第 3-1 種住宅區特改為第 4-1 種住宅區特)使其容積率由 225%改為 300%，原有舊七樓住宅改建時仍能維持原有容積，新大樓地下室車道出入口由市民大道出入，空地增加並滿足防救災需求。		
委員會決議	基於全市容積總量管制及維護地區環境品質尚不宜逕自提高基準容積率，仍宜透過都市更新獎勵容積。本案已研提時程獎勵及劃定都市更新地區適用都市更新條例各項容積獎勵作為開發誘因，另依都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款規定「實施容積管制前已興建完成之合法建築物其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。」本項仍依公展計		

乃至後續諸多陳情案別，皆為爭取容積力求發展。

結論建議：

都市計畫龐大複雜，諸多考量規劃不易，但是多年過去復盛里都更困難舊有的小市場破舊殘敗，整體發展遲緩。人行空間、停車空間嚴重不足，建築老化生活不便影響里民生活，希望能就現有條件尋求突破，配合鐵博館、松菸文創地區給予總體的發展規劃，而非讓當地住戶自求多福。

請求讓復盛里鄰靠市民大道五段住 3-1(特)的地段提高容積率至 300%。無論從實際路寬、公共文藝設施、法定容許上限，該地區客觀條件上應有符合之處，不應受限於枝微末節的規定而受困，造成臺北市前進發展的阻礙。

復盛里 里長 張晉維 2023.11.07



附件-人民陳情意見編號 7-6

公民或團體意見表

計劃案名：台北市都市計畫通盤檢討案

陳情地點：地段地號_文山區_興隆段二小段_165-1 號

(原 165 地號於 112 年 2 月 1 日逕為分割成兩筆)

地址：台北市文山區興隆路二段 153 巷 4 弄 9 號 4 樓

陳情人聯絡方式：

姓名：

性別：

通訊地址：

電話：

陳情日：2024/1/3

訴求意見與建議：

主旨：

訴請 貴局能將 2023 年 2 月逕為分割之土地，地籍為文山區興隆段二小段 165-1 號（第二種住宅區_山限區，由 165 地號第三種住宅區分割出，建物建號 00272-000 原座落於 165 地號，逕為分割後座落於 165 及 165-1 地號），重新檢討解編為非山限區，以及能恢復並併入原 165 地號之第三種住宅區以利參與近期之都市更新案。（實施者已整合 80% 以上住戶，並預計於 2024 年 3 月將都市更新計畫與權利變換計畫併送，整合區地號如附件一，但不包含 165-1 地號）

說明：

本人於民國 99 年購入台北市文山區興隆路二段 153 巷 4 弄 9 號 4 樓建物及土地(所有權人為陳情人之妻)，並過戶取得建物所有權狀及土地所有權狀，當時土地所有權狀標示為興隆段二小段 165 地號，面積 168 平方公尺(持有 1/4)。

於民國 112 年 2 月收到(已歷經 13 年)台北市古亭地政事務所來函通知逕為分割土地權利書狀換發通知書，將原土地 165 地號分割為 165(住三_146.5 平方公尺)及 165-1(住二_21.5 平方公尺)兩筆土地，才知曉所購之土地非全為第三種住宅區，且 165-1 為山限住宅區不可參與都市更新。(都市更新實施者亦通知該 165-1 地號土地將不納入都市更新範圍)

為此本人於 112 年 5 月透過市議員協助協調陳情，後經台北市地政局於 6 月來函告知，該 165 地號部分角落(已逕為分割之 165-1 地號)，經轉都發局由套繪確認為住二山限區，該區域早期於民國 70 幾年時依都市計畫劃定範圍確實為住二山限區，只是**尚未做地籍分割**。此項逕為分割案對本人財產及土地之有效利用有重大影響，懇請 貴局能重新審閱。本人權益價值差異初估詳如文末。

本人經查詢[都市計畫法第 23 條第 3 項][……細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用]，依該法規定細部計畫核定發布後應於一年內辦理地籍分割測量，以供公眾閱覽或申請謄本之用。歷經多年多次通盤檢討仍未分割，依該法而言，市府顯有疏失，未依法辦理地籍分割，以致人民未能於買賣時即時知曉買賣標的物正確之資訊，亦造成日後損失。

本人於購買時之(A)土地所有權狀、謄本以及(B)房屋所有權狀、謄本皆只標示 165 地號，建物座落於 165 地號，且(C)地價稅亦為單一筆土地，上網查詢(D)公告地價及公告現值，皆為單一筆土地，並顯示 165 地號土地面積 168 平方公尺(公告地價查詢系統皆有歷年公告地價資料，112 年逕為分割後顯示 165-1 地號公告現值為 27,200 元，165 地號為 183,000 元)，且遷入後至 111 年亦有多次查詢內政部提供之(E)全國土地使用分區查詢系統，皆顯示 165 地號為第三種住宅區(本人於 112 年查詢另一筆位於同區段 195 地號，在全國土地使用分區資料查詢系統網站顯示為第三種住宅區，但實際該土地使用分區有第三種住宅區及第二種住宅區，資料如附件二)，且專業之都市更新實施者於 110 年第一次都市更新說明會時，書面資料亦顯示該 165 地號面積 168 平方公尺，可參與都市更新。由上述種(A)+(B)+(C)+(D)+(E)共五種資訊皆讓本人無法發現 165 地號有第二種住宅區且為山限區存在的可能，本人已比一般人更多注意，且所有多種公開資訊應使人民可以相信才是，只因市府尚未做地籍分割以致所有其他公部門公開資訊皆不可信，似乎未保障到人民之權益，且其他相關政府機構也因地籍尚未分割致使土地估價、地價稅課徵等基礎，皆可能以 165 地號第三種住宅區為計算基礎，致使所有權人權益受損。

另依據土地法第 36 條大法官釋字第 600 號解釋文前段內容：[土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全。…]，以及依土地法第 68 條：[因登記錯誤遺漏或虛偽致使損害者，由該地政機關負損害賠償責任。…]，再根據憲法第 15 條，人民之財產權，應予保障。另於都市計畫法第一章總則第 1 條：為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。主要目的為改善居民生活環境，且大法官於民國 105 年 12 月 9 日釋字第 742 號解釋文：[都市計畫擬定計畫機關依規定所為定期通盤檢討，對原都市計畫作必要之變更，屬法規性質，並非行政處分。惟如其中具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔者，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其就該部分提起訴願或行政訴訟以資救濟，始符憲法第十六條保障人民訴願權與訴訟權之意旨。本院釋字第一五六號解釋應予補充。都市計畫之訂定(含定期通盤檢討之變更)，影響人民權益甚鉅。立法機關應於本解釋公布之日起二年內增訂相關規定，使人民得就違法之都市計畫，認為損害其權利或法律上利益者，提起訴訟以資救濟。如逾期未增訂，自本解釋公布之日起二年後發布之都市計畫(含定期通盤檢討之變更)，其救濟應準用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定。]根據上述這些法律規範，人民得以提起訴願、訴訟等維護權益，但本人深知走向訴訟程序必定曠日廢時，且對國家及人民都是一種無形浪費，本人期盼能以陳情方式得到解決。

本人因此再次先行透過市議員再於 112 年 11 月 22 日與台北市政府都市發展局、台北市都市更新處、台北市政府地政局以及台北市政府法務局共同於台北市議會 7 樓第四會議室召開協調會，協調會內容皆同上述內容，期望能透過協調方式處理 165-1 地號本人權益問題，於協調會中 貴局人員告知，台北市將於 112 年底全市通盤檢討時開放民眾陳情，非常感謝台北市政府能提供這次機會傾聽人民之聲音，本人期盼可透過這次機會恢復本人之權益，以及市府可以基於土地之有效利用及開發，以及憲法保障人民之財產權，以及都市計畫法第 26 條內文[都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。…]，賦予貴局之參考人民之建議權利，能審慎評估該案件，以及考量本人之時間壓力(實施者預計 2024 年 03 月報核都市更新計畫及權利變換計畫)，冀望能即時協助處理，以利能順利參與該次都市更新案。也避免日後需要走上訴訟程序。

以下為其他通盤檢討案之個案提供參考，本人參閱民國 109 年 5 月 25 日之台北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案，在山限區範圍檢討部分有提及山限區檢討原則，其中一點為：釐清角落型山限區，僅局部因書圖作業誤差納入者，得解除山限區。以 165 及 165-1 兩筆土地而言，在民國 60 年左右原為一筆地號 165 且為建物建號 00272-000 之建築基地，後因都市計畫(依當時時空背景之人力以及測量狀況是否精準?有待討論)導致部分基地被劃入山限區，是否如同上述檢討原則相同，目前之地號 165-1 是否屬角落型山限區，得以重新檢討解編。(照片如下藍圈處)



另又依計畫中提及之另一點：公民或團體陳情案原則中的第二點：500 平方公尺以上山限區土地，因公共工程致無法與鄰地合併開發，得就劃設歷程、基地條件、是否能適應周邊地區都市發展機能等因素予以綜合評估解除或調整山限區範圍。上圖中紅框內之黃色區塊為第二種住宅區山限區(地號為 165-1、166、167、168、183...等)，面積約為 2503 平方公尺，此區塊原本同屬文山區山限區蟾蜍山南側(於民國 70 年 1 月 3 日劃設為山限區)，因於 83 年左右整地開發(如下圖：查詢台北市歷史圖資展示系統對照圖)，開闢為既現今之興隆路二段

153 巷 6 弄 10 米寬道路，致使該區塊為獨立之山丘，是否亦可以重新檢討解編？

照片：111 年航測圖比對 80 年航測圖及 83 年航照圖



在該次通盤檢討案中，有案例一為公訓段二小段 427-3 地號，經公民或團體陳情案處理原則解編為非山限區，土地使用分區為第三種商業區(特)(2023 年 12 月查詢)，理由詳見(中華民國 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議紀錄，會議記錄提及該地段因公設施捷運線通過，以致該地段形成一個獨立土丘。如下圖)，狀況有點雷同此次本人陳情之土地。

案例一：GOOGLE 地圖查詢之照片



案例一：計畫案中之部分截圖：

表 20 文山區山限區解編調整對照表

位置	調整前	調整後	註 於 全 解 編 原 則 公 民 或 團 體 陳 情 案 處 理 原 則 (一)
公訓 段二 小段 427- 3 地 號			

此次本人陳情之土地(第二種住宅區山限區地號為 165-1、166、167、168、183...等)GOOGLE 地圖查詢之照片：



以上陳述，懇請 貴局能予以協助。

因都市更新案實施者已在擬定計畫書，故亦先副本予台北市都市更新處，期望能在實施者於 2024 年報核都市更新計畫書時審議時能納入本次陳情建議(如果本次陳情在都市計畫書報核前尚未能有結果時納入本次陳情建議)。

以下附上所有權人權益影響差異說明：

一、土地價值差異：

1. 公告現值差異：(價值減損 837,425 元)
 - A. 原 165 地號依 112 年 6 月騰本登記公告現值為 183,000 元/平方公尺，現 165-1 地號公告現值為 27,200 元/平方公尺，依 165-1 地號 21.5 平方公尺，持有 1/4 權利範圍(5.375 平方公尺)，公告現值減損差異 837,425 元。
2. 土地都市更新價值差異(以容積率計算)：(損失約 362.6 萬元)
 - A. 地號 165-1，持有面積 5.375 平方公尺(1.626 坪)，以往三容積率 225 參與都市更新，可建築 $(1.625 \times 2.25 \times 1.5) / 0.7 = 7.83$ 坪(權狀坪數)，以目前實價登錄 112 年 11 月辛亥路南方莊園每坪 92.1 萬/坪、112 年 10 月汀洲路四段建案自慢藏 82.7 萬/坪、112 年 9 月興隆路二段靜心連雲 77.8 萬/坪，以此三件平均價 84.2 萬/坪計算，可銷售金額為 84.2 萬 $\times 7.83$ 坪=659.3 萬元，如果分配比為 55%:45%，地主分回 55%，可得 362.6 萬元。
 - B. 如 165-1 無法解編，則此次都市更新後地主將**損失 362.6 萬元**價值，雖然繼續持有土地，但卻是一塊無法有效利用之土地。
 - C. 如 165-1 可以解編但仍是第二種住宅區，以往二參與都市更新，換算後可得 $(1.625 \times 1.2 \times 1.5) / 0.7 = 4.18$ 坪(權狀坪數)，與住三參與都市更新，可建坪數相

差 3.65 坪，地主損失為 3.65 坪*84.2 萬*55%分配=169 萬元。

二、其他稅賦導致所有人權益受損之差異：

- A. 購入至今 13 年多課徵之地價稅。
- B. 99 年購入時多繳之增值稅。

再次感謝 貴局來電通知告知此次陳情機會，祈盼此次能有圓滿結果。

附件一：本區實施者所畫之都市更新範圍圖及地號。

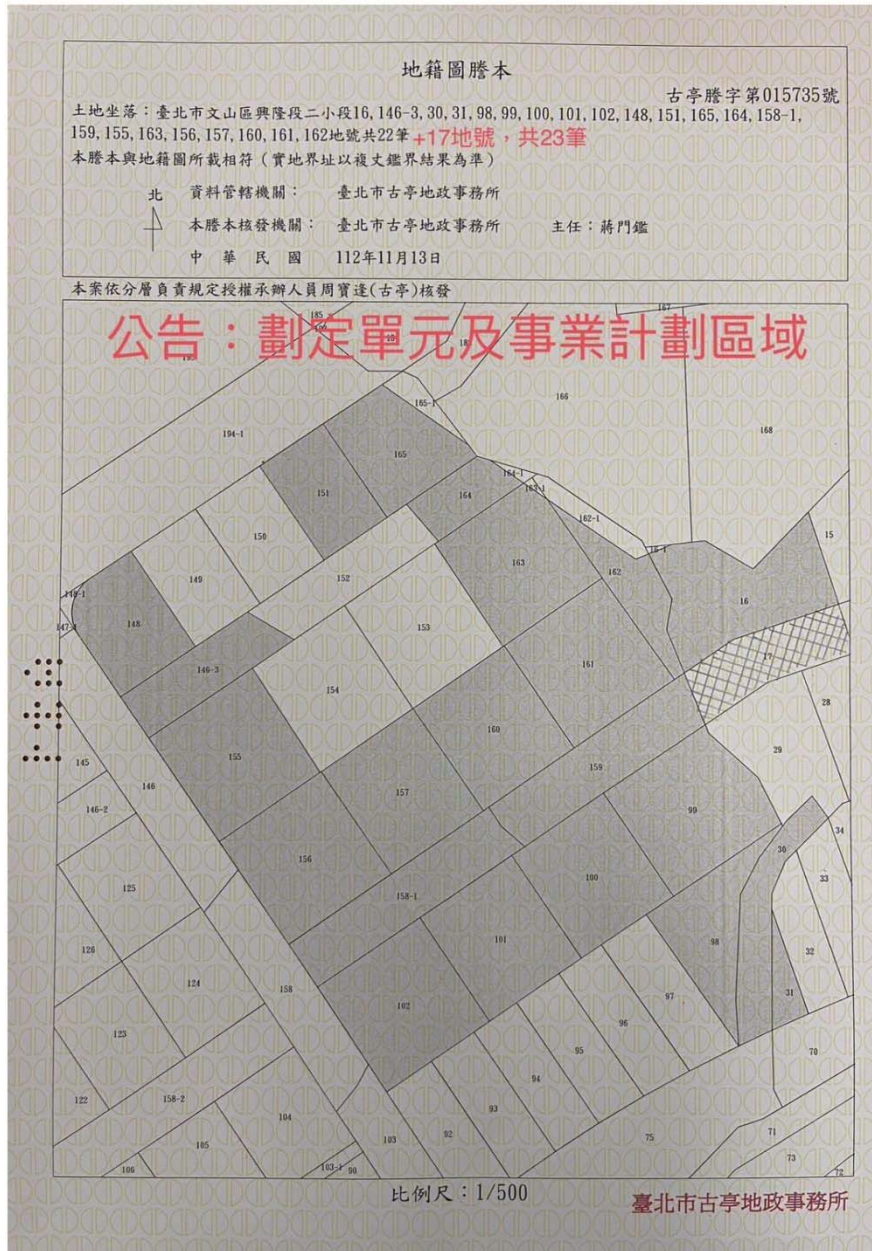
附件二：其他地號查詢使用分區之照片。

正本：台北市政府都市發展局

副本：台北市都市更新處

中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

附件一：



附件二：

台北市查詢系統：協調時告知應使用該系統

縣市: (A)臺北市 | 區段: (11)文山區 | 地號: (0061)興隆段二小段

地號: 01950000

資料查詢時間：112年11月26日(日)08:10分26秒

參考事項類別: 土地使用分區: 第二種住宅區及第三種住宅區

資料提供機關	查詢電話	原圖發生日期	參考標準圖日期
臺北市政府都市發展局	02-27256171		112.11.24



附件-人民陳情意見編號 7-7

都市更新條例(110.05.28)

第二章 更新地區之劃定

第 8 條

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。



1. 建議策略性劃設都更地區為紅線範圍，此範圍為民族東路單號側，松山機場入境大廳旅客進出國門抬頭即可見之處，亦是捷運文湖線 BR13 松山機場站出口 TOD2.0 範圍內，建議劃設區域約為 10000 平方公尺，此區域在尚未實施都市計畫容積管制前興建，全部都是七層樓華廈合法建築，主體建築目前都超過 40 年，雖用心維護，建築物也將到達使用年限，亟需規劃更新。
2. 向虹園社區位於松山區民族東路單號側，松山機場旅客大廳出口右前方 150 公尺處。合法興建時容積率約莫 420%，現都市計畫實施後劃分為住三容積率只有 225%。現雖松山機場限高已放寬，但無論走都更或危老改建容積獎勵標準計算標準都是住三建蔽率 225% 為基準，造成都更改建之障礙，亦造成機場門面之老舊不堪之影響。希望會議主席、台北市議會及各機關長官協助幫忙將使用分區依都市計畫法，合理變更，從住三容積率予提高至住三之二，以增加都更改建之誘因，美化國家機場門面。

土地法

第二條 (土地之分類)
 I 土地依其使用，分為左列各類：
 第一類 建築用地，如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城壕、單臺、砲台、船塢、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。
 第二類 直接生產用地，如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。
 第三類 交通水利用地，如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。
 第四類 其他土地，如沙漠、雪山等屬之。
 II 前項各類土地，得再分目。

土地法施行法
 第一條 (立法依據)
 本法施行法依土地法第九條之規定制定之。
 第二條 (施行日期)
 土地法及本施行法自本施行法公布之日施行。
 第三條 (施行前辦理地政事項之核定)
 在土地法施行以前，各地方辦理之地政事項，應經中央地政機關之核定，其不合者，應令更正之。
 第四條 (各類土地之分目等之訂定)
 土地法第二條規定各類土地之分目及其符號，在縣(市)，由該管縣(市)地政機關調查當地習用名稱，報請中央地政機關核定之；在直轄市，由直轄市地政機關自行訂定，並報中央地政機關備查。

土地法規

第三編 土地使用
 第二十條 (使用地編定之公布通知)
 依土地法第八十四條編定使用地公布後，應分別通知土地所有權人，並報請中央地政機關備查。
 第二十一條 (土地最小面積單位等之核定)
 依土地法第三十一條規定土地使用最小面積單位，及依土地法第八十六條規定集體農場面積，應報請中央地政機關核定。
 第五十二條 (徵收費用不得妨礙都市計畫)
 都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。
 【相關條文】
 (土地徵收) 徵收 3、4、土 208、209；(公地撥用) 土 26、國產 38；(除外規定) 促參 19 I、獎參 12 I、捷運 7 V、離島 9 IV、9-3 VI。

都市計畫法
 第十條
 I 本市都市計畫地區範圍內劃定下列使用分區，分別限制其使用。
 一 住宅區。
 二 商業區。
 三 工業區。
 四 行政區。
 五 文教區。
 六 倉庫區。
 七 風景區。
 八 保護區。
 九 農業區。
 II 除前項使用分區外，必要時得劃定其他使用分區或特定專用區。

第六章 土地使用

平均地權條例
 第五十二條 (土地用途之編定)
 為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。
 【相關條文】
 (土地用途之編定) 土 81；(非都市土地之用途編定) 區計 15、區計細則 11、13；(都市土地之用途編定) 都計 32、42。

第三編 土地使用

第八十條 (土地使用之定義)
 土地使用，謂施以勞力資本為土地之利用。
第八十一條 (使用地之編定)
 直轄市或縣(市)地政機關得就管轄區內之土地，依國家經濟政策、地方需要情形及土地所能供使用之性質，分別商同有關機關，編為各種使用地。
 【相關條文】
 (土地之分類及使用地) 土 2；(使用地/使用地之編定) 平 52、區計 15、水利 65；(使用區/使用地之種類) 都計 32、區計細則 11、13、非都 2、3。

第八十二條 (使用編定後之限制)
 凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣(市)政府核准變更者，不在此限。
第八十四條 (使用地種別之編定與公布)
 使用地之種別或其變更，經該管直轄市或縣(市)地政機關編定，由直轄市或縣(市)政府公布之。

第三章 土地使用分區管制
 第三十二條 (使用區之劃分)
 I 都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。
 II 前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。
 【相關條文】
 (使用區) 北都自治 10、都省細則 14、都高細則 18；(使用地之編定) 平 52、土 81；(風景特定區) 國光 10；(保存區) 文資 39、49、63；(特定專用區) 文資 40；(山坡地使用區之劃定) 山坡 6。

都市計畫法
 第十條
 I 本市都市計畫地區範圍內劃定下列使用分區，分別限制其使用。
 一 住宅區。
 二 商業區。
 三 工業區。
 四 行政區。
 五 文教區。
 六 倉庫區。
 七 風景區。
 八 保護區。
 九 農業區。
 II 除前項使用分區外，必要時得劃定其他使用分區或特定專用區。

臺北市都市計畫法
 第十條
 I 本市都市計畫地區範圍內劃定下列使用分區，分別限制其使用。
 一 住宅區。
 二 商業區。
 三 工業區。
 四 行政區。
 五 文教區。
 六 倉庫區。
 七 風景區。
 八 保護區。
 九 農業區。
 II 除前項使用分區外，必要時得劃定其他使用分區或特定專用區。

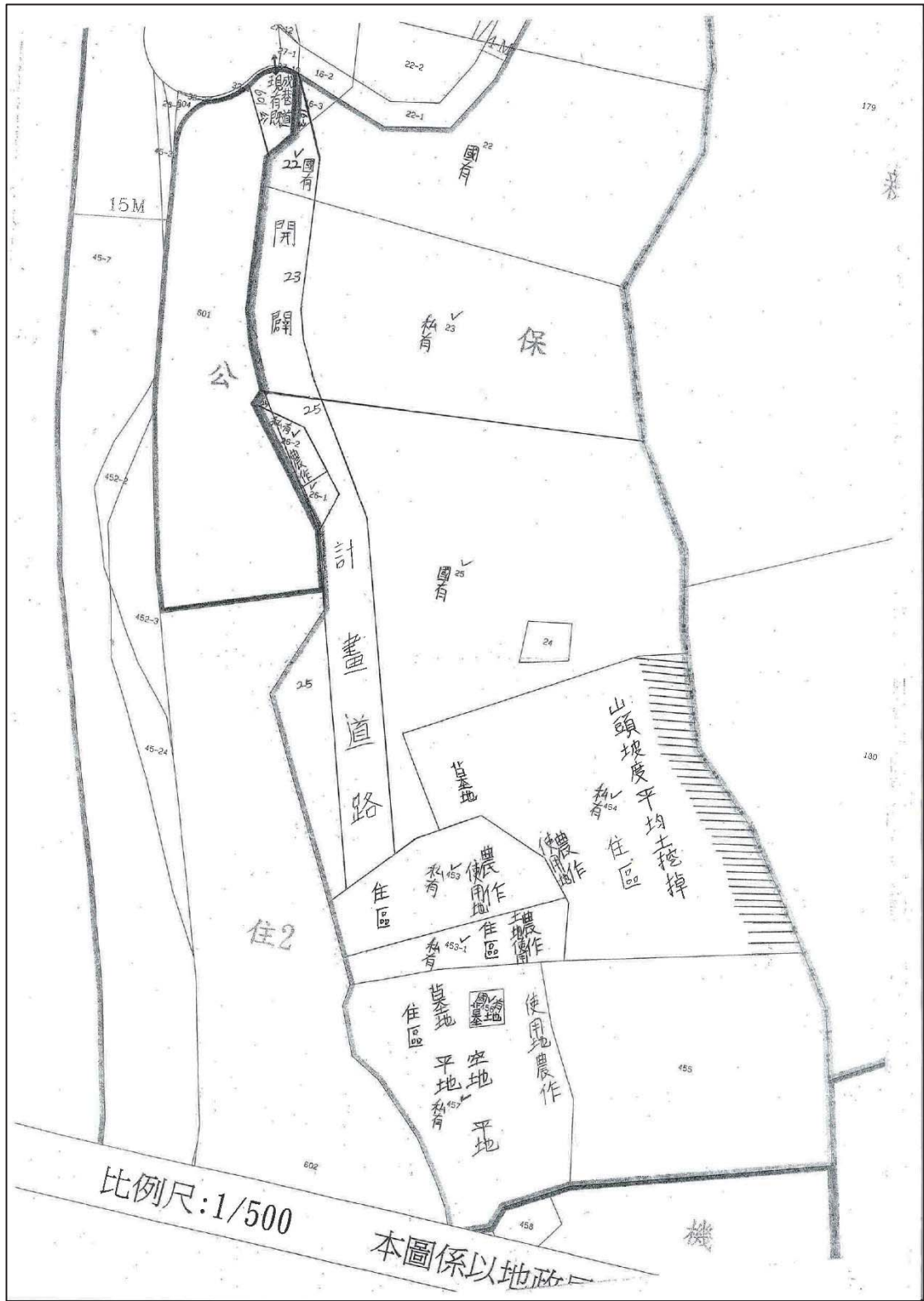
第三條 (用語定義)

本條例用語之定義如左：
 一 都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地。
 二 非都市土地：指都市土地以外之土地。
 三 農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內之土地，依法供左列使用者：
 (一) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
 (二) 供與農業經營不可分離之農舍、畜舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農業用之土地。
 (三) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。
 四 工業用地：指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地。
 五 礦業用地：指供礦業實際使用地面之土地。
 六 自用住宅用地：指土地所有權人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
 七 空地：指已完成道路、排水及電力設施，於自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用，或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣(市)政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公共建築用地。

【相關條文】
 (土地) 土 1；(都市土地) 土稅 8 前段、區計細則 10 I ①；(非都市土地) 土稅 8 後段、區計細則 10 I ②；(農業用地) 農稅 3 ③、農稅細則 2、土稅 10 I、遷移細則 11；(都市土地分區) 都計 32；(非都市土地分區及用地別) 非都 2、3；(工業用地) 土稅 10 II 前段；(工業區) 都計 36；(礦業用地) 土稅 10 II 後段、礦業 4 ④；(自用住宅用地) 土稅 9、平細則 4、土稅細則 4；(空地) 土稅 11、土 87；(建築改良物價值) 平細則 5；(公有非公用土地) 國產 4。

第四章 公共設施用地

第四十二條 (公共設施用地之種類)
 I 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：
 一 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。
 二 學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
 三 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
 四 本章規定之其他公共設施用地。
 II 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。



陳 情 書

蔣 市長閣下 勛鑒：

閣下眾望所歸，榮膺市長大任後，旋即戮力從公，宵旰勤勉，謹先表達萬分敬意！

當年因受基督感召，陳情人毅然自美歸國，於執行涉外律師工作滿足家庭基本需求之餘，在台北市南港區後山埤地區創辦基督教浸禮教會，並忝任牧者；同時因陳情人美籍妻子具備教育專業背景，幾經思索後，陳情人決定以結合基督信仰哲學為核心基礎、全人教育為核心價值，創辦恩慈美國學校從事外僑教育；至今逾三十年以來，受到各方賢達及諸多外國駐台使節的信任與支持，放心將兒女教育託付予恩慈學校，尤以諸多校友畢業後在世界各地優秀的表現，使恩慈學校逐漸累積令譽在外，幸甚之至，陳情人唯有加倍努力，方能延續得來不易的成果。

囿於既有可用空間已達極限，恩慈學校完全沒有擴大發展的條件，以致多年來不計其數的學子抱憾無法入學！陳情人為使恩慈學校永續經營發展，造福更多有子女教育需求的駐台外籍人士，實不得不另覓其他合適地點規劃建設新校區；而陳情人年逾古稀，天年有限意味著刻不容緩，能否將奉為主臬的人生職志，透過恩慈學校體制的複製擴大而得以永續貢獻社會，無論是來自耶穌基督的感召，還是恩慈學校客觀上的迫切需求，陳情人確實責無旁貸。

經多方考量、勘查後，陳情人目前期盼的恩慈新校區座落

地點，為南港區新光段新庄仔埤周邊已閒置數十年未納入都市計畫積極開發之區塊；然欲啟動該土地之開發事宜，需先歷經若干行政先決程序，亟待 市長閣下的支持與指正，為此斗膽向公務繁忙之 市長閣下陳情，以求能竟其全功！

首先陳情人需再度充分表達，「興辦外僑教育事業」是陳情人核心目標，絕非一般坊間建設開發公司的商業開發營利計畫，基於以下幾項公益特點，陳請人請求 市長閣下率領的市府團隊，能給予積極的行政協助：

- 一、陳情人在尊重宗教自由的基本前提下，將基督教義的人生哲學理念導入恩慈美國學校教育核心，是全台目前唯一特有的教育特色，超過三十年的實踐，已證明確實有助於養成學生培養正確的人生價值觀。
- 二、政府延攬國際人才來台工作，教育資源—尤其是外僑學校，更是最重要的隱形後盾。而以目前台北市的外僑教育資源現況而言，與歐美日等地先進城市相較，顯有遠遠不足之處！台北市政府既已將南港經貿園區的發展當作未來發展重點中的重點，就不能欠缺教育資源配套；青壯年國際人才是否願意駐足台灣？有很大的因素會考慮到子女的教育條件，我國的教育體制自成一格，外籍人士不易融入，遑論與國外教育體制平行接軌！美式教育體制在國際上已存在超過百年，嘉惠無數學子，恩慈美國學校現成的教育機制架構，完全可以滿足外籍人才駐足台灣服務期間的兒女教育，即使將來離開台

灣，兒女的教育也可以在最短的時間與後續的教育體制無縫接軌，有顯著的特點與優勢。

- 三、興辦恩慈新校區的過程，不免需要進行土地開發，且有諸多的行政法規條件必須滿足，陳情人堅信目前設定的外僑教育建設理念，有符合普世價值的高度，值得政府單位的協助與支持；再者，陳情人是自籌資金，沒有要求政府給予分毫補助或捐助，只需政府給予積極的支持與協助，陳情人會盡力透過法律、都市規劃以及工程技術等等不同的專業來落實計畫執行。
- 四、陳情人企盼台北市政府能支持、協助陳情人落實的外僑教育志業，非僅有助於吸引國際人才之特點，更能一併解決坐落區域都市土地長期閒置的問題，貫徹實踐國父孫中山先生「地盡其利」的理念。再者，數十年來，周邊區域民眾對於新光埤開發為生態公園之構想，始終陷於「只聞樓梯響、不見人下來」之疑惑，而政府單位或因受限預算拮据之窘境，未必能獲得民眾諒解；對民眾而言，遙遙無期、甚至盼望、希望漸漸變成絕望的等待，只會一概以結果論的視角來檢視政府的行政效能，對機關誠信而言難謂無負面影響！如今恰有陳情人自行興辦外僑教育事業的契機，若能透協助陳情人推動整體（非商業）開發計畫，同時協助完成民眾企盼之環境生態公園計畫，當可成為兼善天下德政之典範！
- 五、若 市長閣下欲杜絕外界質疑為商業開發的口實，大可

在行政程序上附有特定條件後給予許可，陳情人願意配合自清、條件設限、切結，絕不會有掛羊頭賣狗肉、陪政府協助美意於不顧之惡意。除滿足興辦外僑教育事業的近程目標外，陳情人在規劃同時，將委請設計單位預留未來擴充進行醫療康養建設等攸關社會照護志業發展的餘裕。除此之外，陳情人落實教育事業開發同時，亦能同步協助政府樽節公帑、完成生態公園之百年計畫，絕對不會趁機過度開發座落區域土地，請市長閣下明鑑。

十年樹木、百年樹人；百年大計，教育為本；懇請市長閣下惠予撥冗核閱初步計畫(附件)，相信以市長閣下遠大的眼光，支持陳情人興辦志業的理念，將來必能名垂台北市青史，是所至盼！

謹此 敬頌

政安

陳情人：南港浸禮會主任牧師 暨
恩慈美國學校創辦人

 敬上

中 華 民 國 1 1 2 年 7 月 1 8 日

1. 土地利用：

土地閒置太久，土地需要活化使用。

2. 滿足外僑子女就讀需求：

外僑學校非公、私立學校，Grace Christian Academy 恩慈美國學校，有美國國務院及美國教育部署下 WASC (Western Association of Schools and Colleges) 的認證，也是台灣教育部所認證。近年來所有台北外僑學校招生額滿。

3. 增加消費就業，提升南港：

台灣半導體電子、電機、機械、材料、理工人才，未來十年每年要增加八萬人；但台灣每年只有一萬人大學畢業的理工人才，必須大量引進國外人才。台北市所有外僑學生都已額滿，GCA 未雨綢繆，為台北、為國家先做準備。有外籍人士大量進駐，子女教育、居住問題，GCA 可以協助。

大量外籍人士家庭穩定的定居對南港台北商業活動、就業機會一定會增加，可帶動南港地區的經濟活動。消費增加，服務業需求、就業增加；經濟活躍熱絡，帶來台北的另一番成長面貌，也是偉大的政績。

4. 擴展國際能見度：

GCA 屬於美國浸信會系統，在美國差會 BBFI (Baptist Bible Fellowship International) 在美國社會有一定的影響力，為將來市長及台北未來的國際接軌增加助益。GCA 學生家長有多位是國外的使節。

5. 多元性的教育：

學校有醫護室、科學實驗大樓教室，將來與科技、生化、醫藥、AI 建教合作，提供就業與學生學習的機會；輔以中文課程，重視中華文化，融入基督精神的教導，品格的培育。

6. 社區服務：

學校家長、老師、學生宿舍，教室也可提供老人長照住宿，社會發展趨勢。

7. 可行性有前例可循：

緊鄰本基地，同樣地形地貌，中研院已經與經濟部開發建設完成八棟大樓做生技開發園區

檔 案 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 開會通知單

臺北市中山區 []
受文者： [] 開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年8月15日
發文字號：北市都規字第1123054280號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註一

開會事由：為本市南港區112年「市長與里長有約」提案「闢建新庄
子埤為生態園區」召開研商會議

開會時間：中華民國112年8月21日(星期一)上午10時0分

開會地點：市府大樓9樓西南區903會議室

主持人：臺北市政府都市發展局 [] 專門委員

聯絡人及電話： [] 承辦人 02-27208889 []

出席者： [] 開發股份有限公司、內政部營建署、內政部營建署城鄉發展分署、臺北市
政府環境保護局、臺北市政府工務局、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處
、臺北市政府工務局大地工程處、臺北市政府工務局水利工程處、國防部軍備
局生產製造中心第二〇二廠、空軍防空暨飛彈指揮部

列席者：臺北市南港區新光里辦公處、臺北市南港區公所
副本：

備註：

- 一、隨文檢附會議資料1份。是日會議請自行攜帶與會，現場
不提供紙本資料。
- 二、本會議使用台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台
北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問題
可撥打服務專線02-27208889分機8585。

臺北市政府都市發展局

為本市南港區 112 年「市長與里長有約」提案「闢建新庄子埤為生態園區」召開研商會議—會議資料

一、緣起

查新庄子埤 58 年原屬公園綠地、68 年配合軍方聯勤集寧廠擴建需求變更為機關用地，本府再於 90 年 9 月 28 日公告「修訂台北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」內考量新庄子埤具有遊憩及景觀之功能外，亦兼顧滯洪及調節之功能，爰變更為公園用地（變更編號 PG-1）並載明：「若全部私有土地所有權人均同意無償捐出 75% 土地並登記為市有，則同意剩餘 25% 土地變更為住宅區使用。並另案依都市計畫法定程序辦理。」復經本府 107 年南港主計三通案檢討並維持公園用地及前開備註規定迄今。

於 112 年 6 月 14 日本府召開本市南港區 112 年「市長與里長有約」，新光里里長提案「闢建新庄子埤為生態園區」，會議結論（略以）：「請都發局研議相關輔導方式以協助地主提出開發計畫，再與里長說明及回復辦理情形。」因本案涉及本府 90 年南港通檢案內變更編號 PG-1，屬土地權利關係人自提案件，爰本局二次（112 年 7 月 5 日、112 年 7 月 7 日）電洽主要土地權利關係人 [] 開發公司，並於 112 年 7 月 14 日發函請該公司表示意見，惟均無回應。本局基於輔導立場協助地主推動此案，另因案件推動涉及公園規劃、水土保持、環境影響評估及濕地影響等議題待釐清，爰邀集主要土地權利關係人及相關單位召開本次研商會議。

二、基地現況

- (一) 基地位置：本市南港區新光段一小段 147 地號等土地。
- (二) 基地面積：約 9.8 公頃。
- (三) 土地使用分區：公園用地(公共設施用地)。
- (四) 土地權屬：公有土地約佔四成，私人土地約佔六成。
- (五) 使用現況：公園、埤塘、零星農業使用。

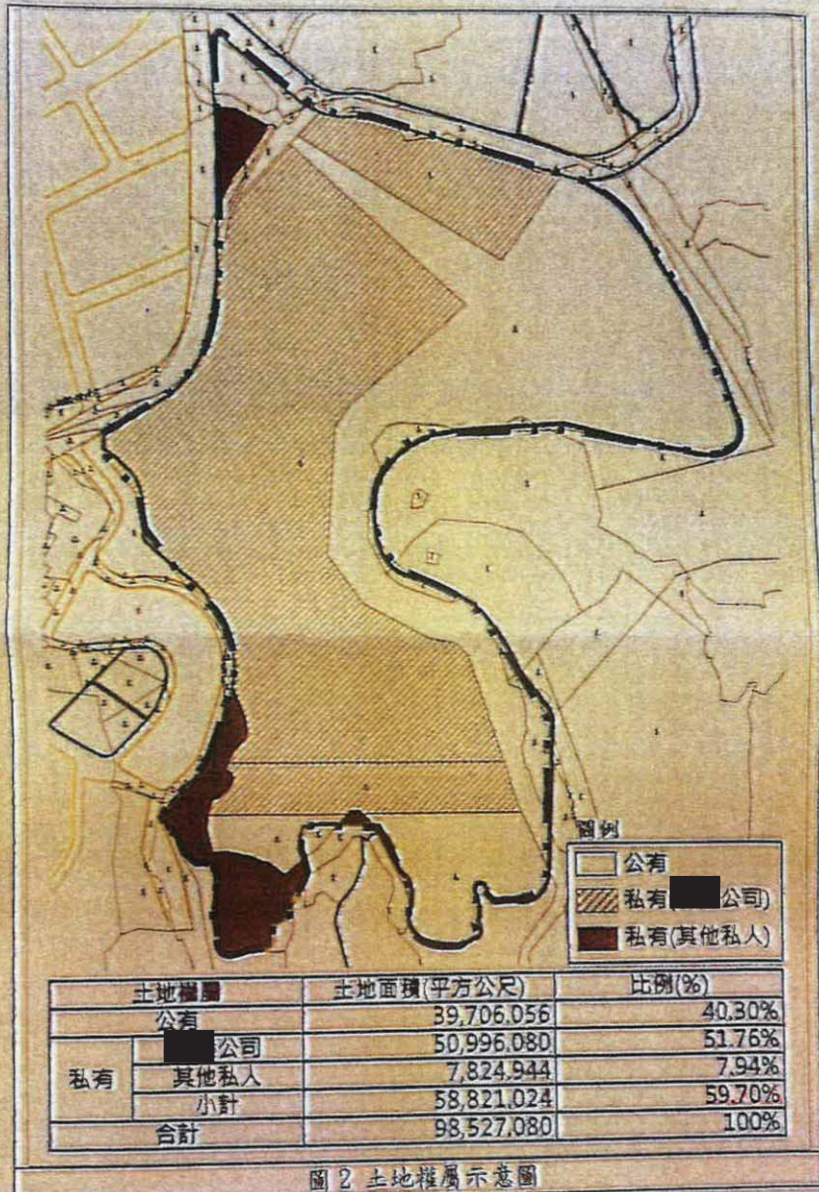


圖 2 土地權屬示意圖

(六)環境敏感地區

項次	環境敏感地區 (相關法令及劃設依據)	初步查詢結果	主管機關
1	山坡地 (山坡地保育利用條例及水土保持法)	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 待查明 註：山坡地範圍詳見圖1。	臺北市政府(工務局 大地工程處)
2	重要濕地 (濕地保育法)	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 待查明 註：本府108年4月15日府工利字第10830071432號公告南港202兵工廠及周邊重要濕地(地方級)保育利用計畫，範圍詳見圖3。	內政部營建署城鄉發展分署、臺北市政府(工務局)
3	重要軍事設施管制區之禁建、限建地區	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 待查明 註：光華營區管制區、新光重要軍事設施管制區	國防部軍械局生產製造中心第202廠、空軍防空暨飛彈指揮部

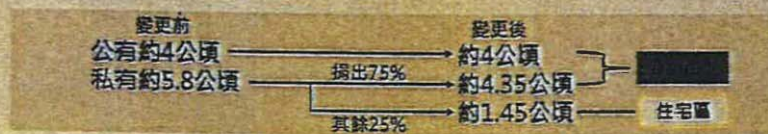


圖3 南港202兵工廠及周邊重要濕地(地方級)範圍示意圖

三、都市計畫相關規定及規劃原則

(一)都市計畫變更規定：

依本府 90 年 9 月 28 日公告「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內變更編號 PG-1 載明：「變更為公園部分，若全部私有土地所有權人均同意捐出百分之 75 土地並登記為市有，則同意剩餘百分之 25 土地變為住宅區使用。並另案依都市計畫法定程序辦理。」



(二)申請變更的要件及原則：

依本局 95 年 10 月 30 日北市都規字第 09585382200 號函示略以，須符合「全部私有土地所有權人均同意無償捐出 75% 土地並登記為市有」、「保存新庄埤水池功能」、「10.52 公頃之公園用地內其餘私有土地一併納入或同意負擔其餘私有地主應提供之 75% 土地」、「依規定進行環境影響評估」等規定，並經本府產發局、本府環境保護局、本府工務局水利工程處、本府工務局公園路燈工程管理處等單位同意後，始同意剩餘 25% 土地變更為住宅區使用。

(三)住宅區規劃原則：

依本局 96 及 98 年召開研商會議，相關單位及專家學者意見，住宅區規劃原則建議如下：

1. 遠離濕地及水域範圍。
2. 集中配置於基地西南側，毗鄰現有住宅區及道路，並以 1 處為原則。
3. 採低密度開發，開發強度比照第 2 種住宅區，以容積 120% 為原則。
4. 應配合地質鑽探確認是否適合住宅開發。

(四) 辦理程序

由土地權利關係人(申請人)依相關變更及規劃原則製作變更都市計畫書、圖並檢附相關證明文件，向本府申請辦理變更都市計畫。



四、討論議題

- (一)本案推動首重地主意願及實施者開發構想，經查 [] 開發股份有限公司為本案範圍內主要土地權利關係人，爰請 [] 開發公司先行表示是否有推動意願。如有推動意願，請說明目前案件推動遭遇之課題。 []
- (二)本案依 90 年南港通檢案規定辦理都市計畫變更，受贈土地及公有土地仍維持公園用地為主，有關本案開發涉及生態公園規劃及開闢事宜，請主管機關公園處表示意見。(公園處)
- (三)本案開發涉及水土保持計畫及新庄子埭滯洪及調節功能維持等，請本府工務局大地處、水利處協助提供意見供後續規劃參考。(大地處、水利處)
- (四)本案都市計畫變更後住宅區面積達 1.45 公頃，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款(七)規定，似應辦理環境影響評估；另依「濕地影響說明書認定基準及民眾參與準則」第 4 條規定，似應擬具濕地影響說明書。本案開發是否涉及環境影響評估、濕地影響評估？辦理程序為何？請相關單位確認涉及環評、濕地保育法令。(環保局、工務局、營建署、營建署城鄉發展分署)
- (五)本案位屬山坡地、重要濕地等環境敏感地區，都市計畫變更有關住宅區之劃設應優先考量生態環境土地適宜性後提出方案。本案後續進行變更都市計畫法定程序時，若涉及環境影響評估、濕地影響評估，與都市計畫審議關聯性為何？是否有建議之辦理順序。(環保局、工務局、營建署、營建署城鄉發展分署)
- (六)查本案位屬第三作戰區指揮部 109 年函送本府「重要軍事設施管制區之禁建、限建地區」、「要塞堡壘地帶」之禁建、限建應查地段。本案是否位屬該禁建、限建範圍？其管制規定為何？請軍方協助說明。(國防部軍備局生產製造中心第 202 廠、空軍防空暨飛彈指揮部)

[別人文字]

開發股份有限公司陳述意見書

中華民國 112 年 8 月 21 日

致：台北市政府都市發展局

主旨：為台北市南港區 112 年「市長與里長有約」提案「闢建新莊子埤為生態園區」召開會議，敬提書面意見如後，請 卓參。

說明：

一、112 年 8 月 15 日北市都規字第 1123054280 號開會通知單敬悉，

二、本公司僅扼要提出以下意見，表達立場：

- (一)依正常程序，旨揭提案應由台北市政府先編列預算徵收私人土地，再予執行；本區域自 90 年 9 月 28 日通盤檢討以來，至今已近 22 年，卻毫無動靜，長期閒置荒廢未善加利用在先；如今面臨民眾要求，卻又不願二十餘年前大法官解釋意旨，從速編列預算解決旨揭提案之基本用地需求，違反法律保留原則在後；是以首應檢討者，乃為政府機關長期行政不作為之違失。
- (二)前述 90 年版通盤檢討方案，附帶條件片面註記必須由全體地主捐出 75%，才能換得 25% 土地做為住宅區開發之條件；此方案非但沒有法律授權，且形同強迫民眾為不樂之捐，比例竟高達 75%，遠超過平均地權條例第 60 條第 3 項規定抵費地上限，變相與民爭利，既不符合正當行政程序，且違反比例原則。不合理之開發條件及負擔比例，導致土地荒廢毫無止境繼續拖延，整體開發條件失當，也未見主管機關在一般通盤檢討或納入公共設施專案通盤檢討中予以檢視，阻礙地方發展和閒置土地資源，應非地方政府所樂見；而長期對公共設施保留地未積極處理之態度，也嚴重損及私人土地權益。
- (三)私地部分固然有 90% 以上面積屬本公司所有，但本次會議為何沒有通知其他少數地主與會？是否 貴局是考慮由本公司的土地單獨給予解編，許可開發，將少數地主部分另行獨立辦理徵收程序解決？
- (四)旨揭提案用地遭不合理開發條件掣肘數十年，過去無論如何爭取，始終遭遇人為障礙，舊開發條件執行困難度已遠遠超越本公司現有實力；因此，經本公司全體股東討論表決後，已正式放棄原本興建住宅之商業開發構想，同時另與恩惠實業股份有限公司及恩惠美國學校(Grace Christian Academy，美國國務院認可立案、美國教育部所屬 Western Association School And College 機構認證、並獲我國教育部批准設立之外僑學校)商定，未來由梁等擔任開發單位，以公益與教育為核心目標另作興辦外僑教育事業之妥善規劃(已委託專業機構啟動規劃設計中)。倘 貴局順勢研議協助專案申請單獨解編，以本公司對開發單位之理解，旨揭事項既兼有促進地方環境升級之公益色彩，落實旨揭提案，確屬指日可待，非無可能。
- (五)避免都市土地繼續閒置荒廢，行政機關實有刻不容緩之責，請 貴局審慎評估，與民間共創多贏之圓滿結果。

臺北市南港區新光段一小段146等4筆土地
再利用建議

臺北恩慈美國學校

112年5月

壹 基地都市計畫現況

修訂台北市南港區都市計畫〈主要計畫〉 通盤檢討案

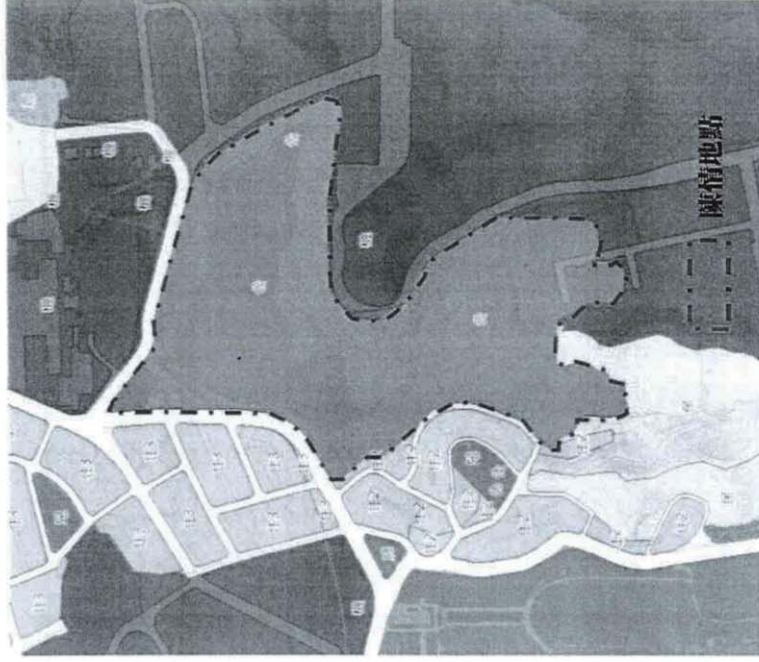
90.09.28府都二字第9010582400號

- 原機關用地未依計畫使用，恢復為公園用地
- 若全部私有土地所有權人同意無償捐出75%土地並登記為市有，則同意剩餘25%土地變更為住宅區使用；另案依都市計畫程序辦理。

臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次 通盤檢討)案

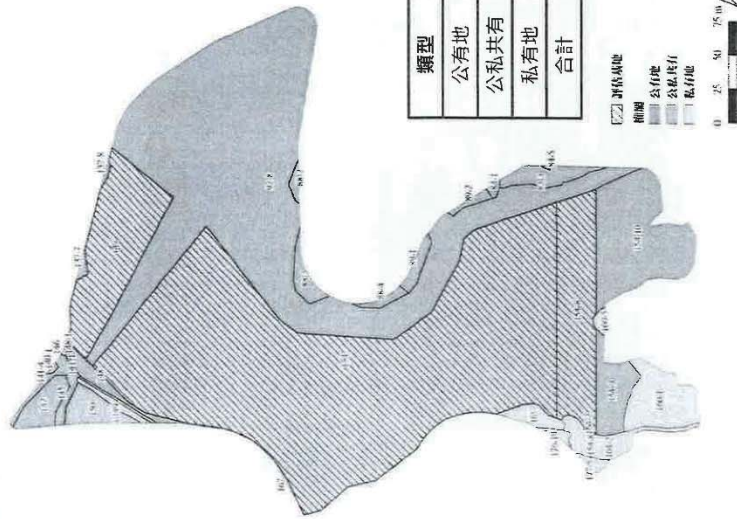
107.12.17府都規字第10720732431號

- 維持公園用地



資料來源：台北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案，107年12月

貳 | 基地權屬與發展限制



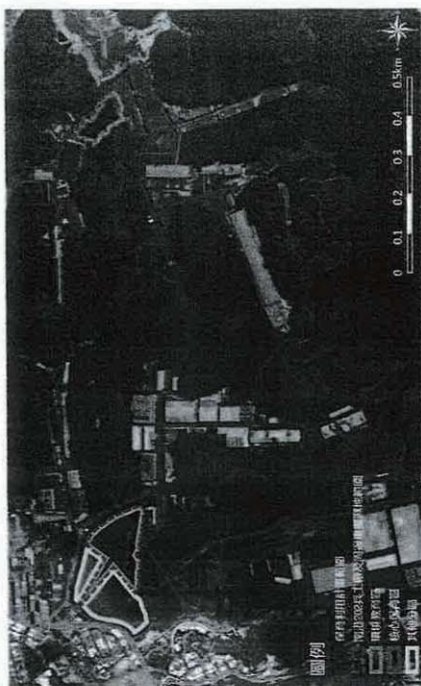
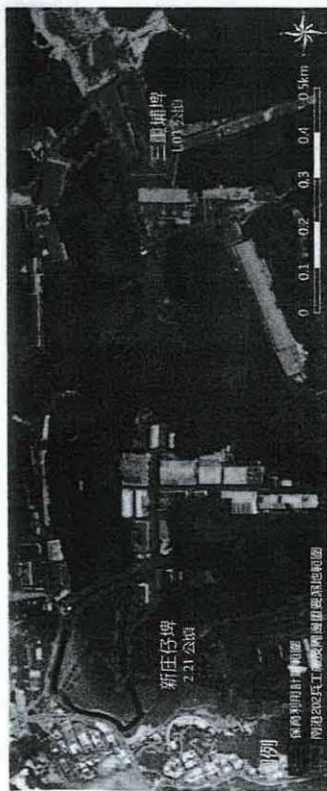
九成私有土地權屬仍難推動基地發展

- 公園用地西側沿計畫道路部分，私有土地權屬分散，基地東側為大面積公有土地，公私整合不易。
- 公共設施保留地自58年劃設迄今已逾54年，主管機關未有徵收開闢計畫，復因訂有整體開發條件，又未納入中央推動公共設施保留地通盤檢討，顯損及地主權益且閒置土地造成都市發展阻礙。
- 本校預計取得私有土地面積約50,747m²，占公園用地52.44%，且占私有地比例約89.55%，惟要符合都市計畫規定全部私有土地同意仍有困難。

貳 | 基地權屬與發展限制

空有保育計畫未能有效執行

- 106年內政部公告本案北側部分土地為「南港202兵工廠及周邊重要濕地(地方級)」兼具滯洪調節與生態保育功能。



- 本基地之部分非屬核心保護區範圍，依都市計畫土管規定辦理，不受濕地法限制；惟迄今仍未見相關執行計畫。

貳 | 基地權屬與發展限制

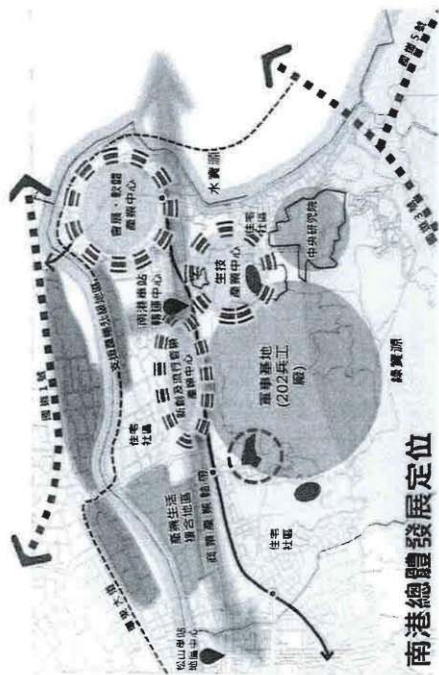
未配合現況積 極計畫性引導 都市發展

- 不具可行性的整體開發條件限制都市發展與公共設施興關利用
- 私有土地含括水域及一般平緩雜林土地，宜配合環境資源、周邊發展及土地使用現況，重新規劃配置土地使用分區提高土地利用效益並引導都市朝對、優質的方
向發展。



參與發展機會和改變契機

- 南港為首都圈交通門戶及產業發展核心，發展著重在產業策略地區串聯、交通系統改善、重大建設投入等強化都市發展動能之計畫。
- 本基地緊鄰中央研究院國家園區，國際產業聚集潛力推動國際生活聚落的形成。
- 適切的落實公園濕地發展及推動國際文教、生活住居品質的提升，有利強化首都國際產業核心及生活意象與質感。



南港總體發展定位



參與發展機會和改變契機

恩慈參與攜手南港的成長

- 恩慈將基督教義的人生哲學理念導入學校教育核心，是全台唯一助於養成學生培養正確的人生價值觀且具特色的美國學校。
- 本地計畫為恩慈擴校基地，對吸引國際人才入住生根，南港國際聚落的形成具重要指標，也回應南港為東區門戶的重要意義。
- 長期公共設施保留地與消極的計畫作為，無益地方發展。提升土地使用效益才能積極推動都市發展。
- 單一態度的公園，可適度轉換為溼地公園、文教與健康照護設施，不僅平衡公益與私益，也同步提升都市發展意象與土地效益。



6



都市計畫變更構想

兼顧公益並活化土地利用

7

GRACE CHRISTIAN ACADEMY 恩慈美國學校遷校案

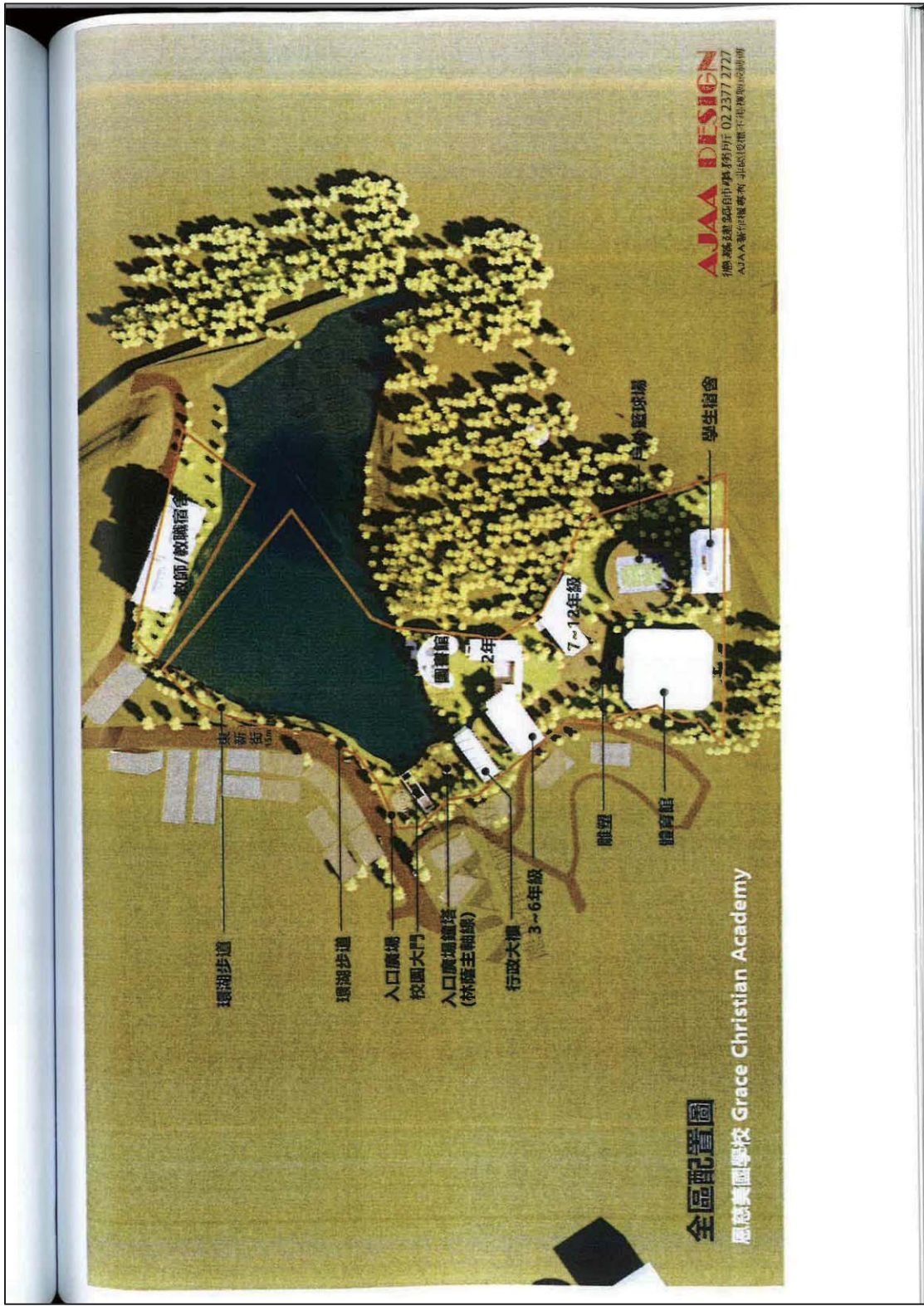
6.16.2022

AJAA DESIGN

德基建築師事務所

AJAA Andrew J. Architects & Associates / ajaa.archi@gmail.com

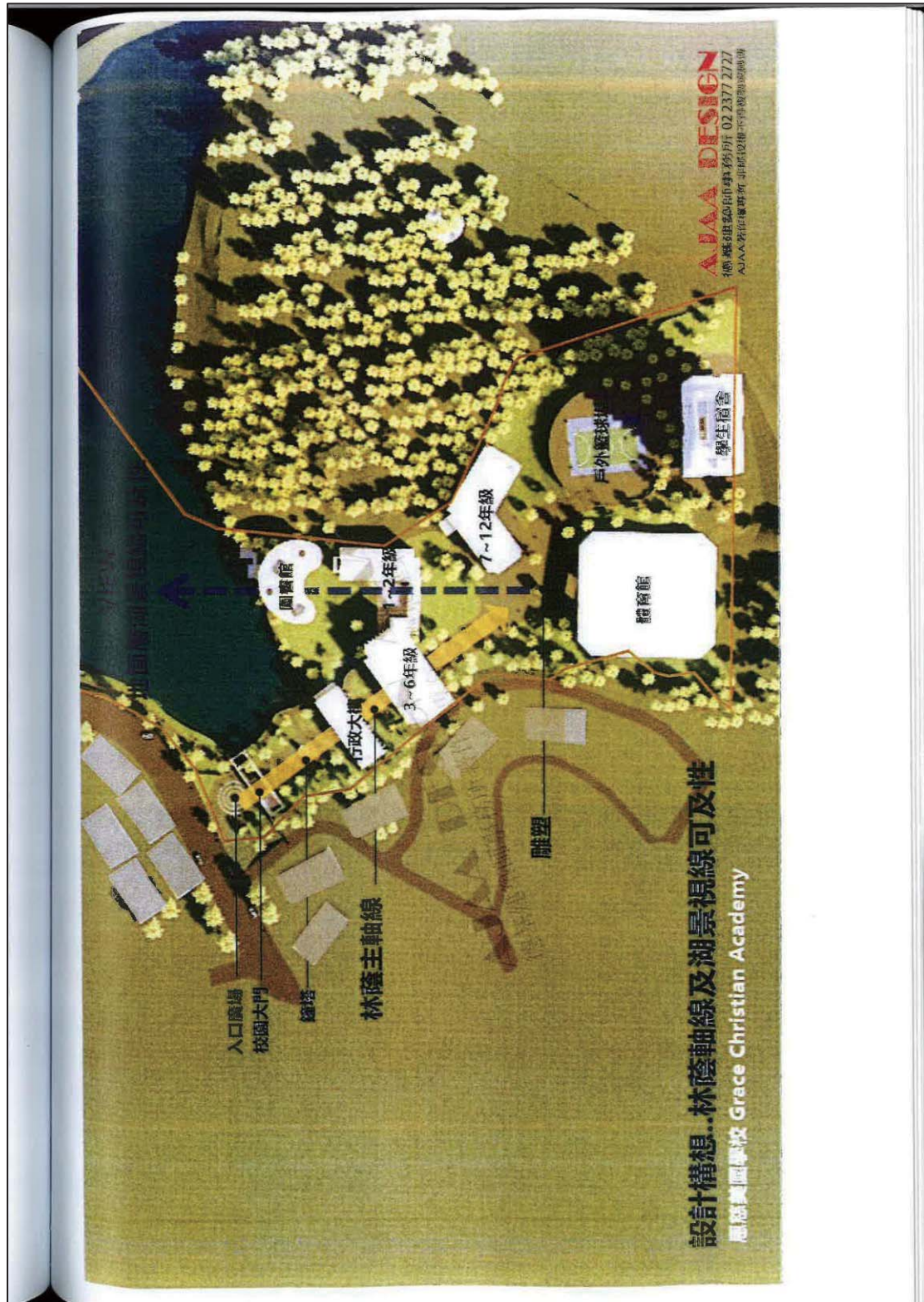
台北市 大安區 敦化南路 2 段 267 號 4F. . 02 2377-2727

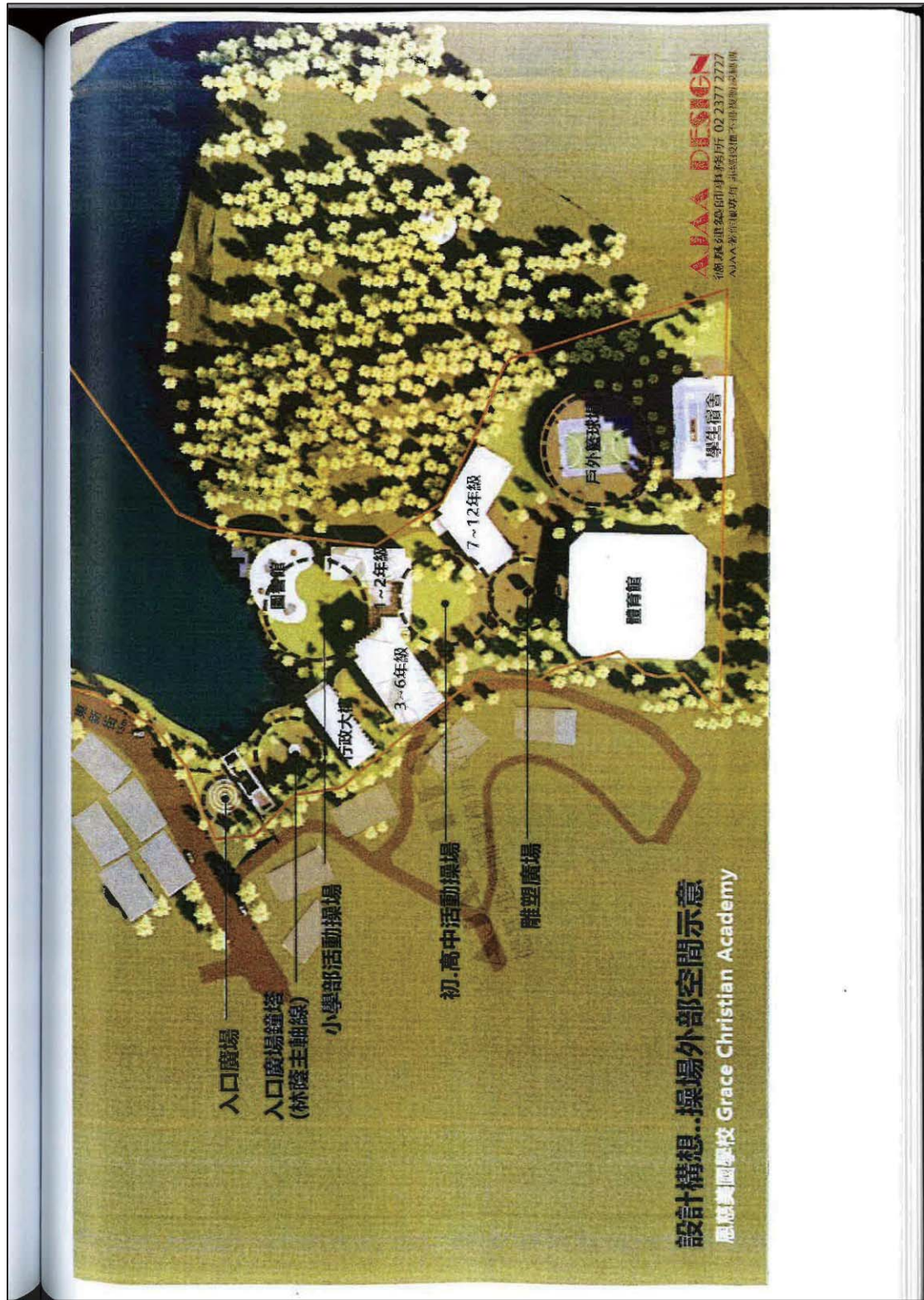


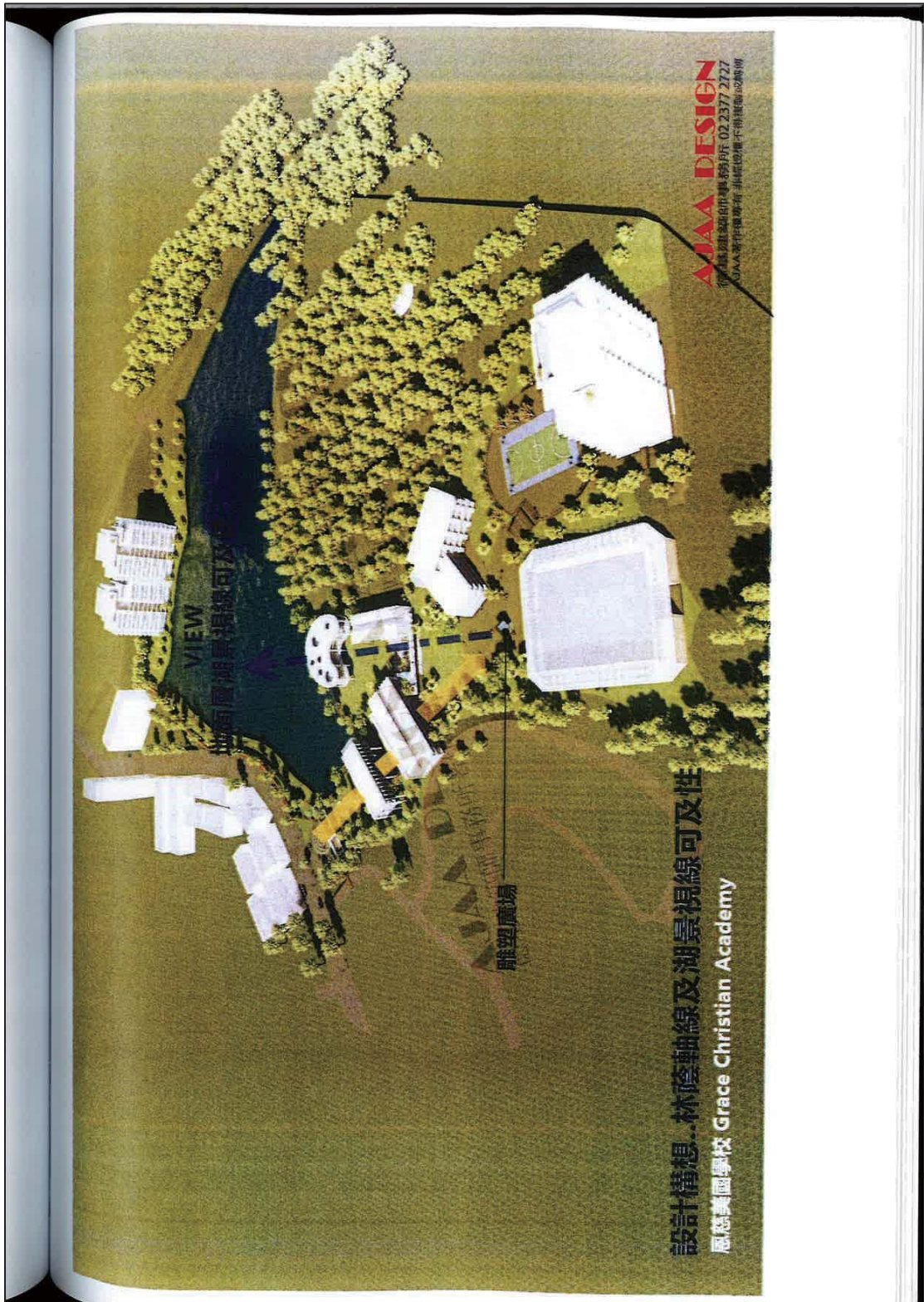
全區配置圖

恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN
 地址: 基隆市中山路501號 02-2377-2727
 AJAA 室內設計事務所 台北松山敦化南路



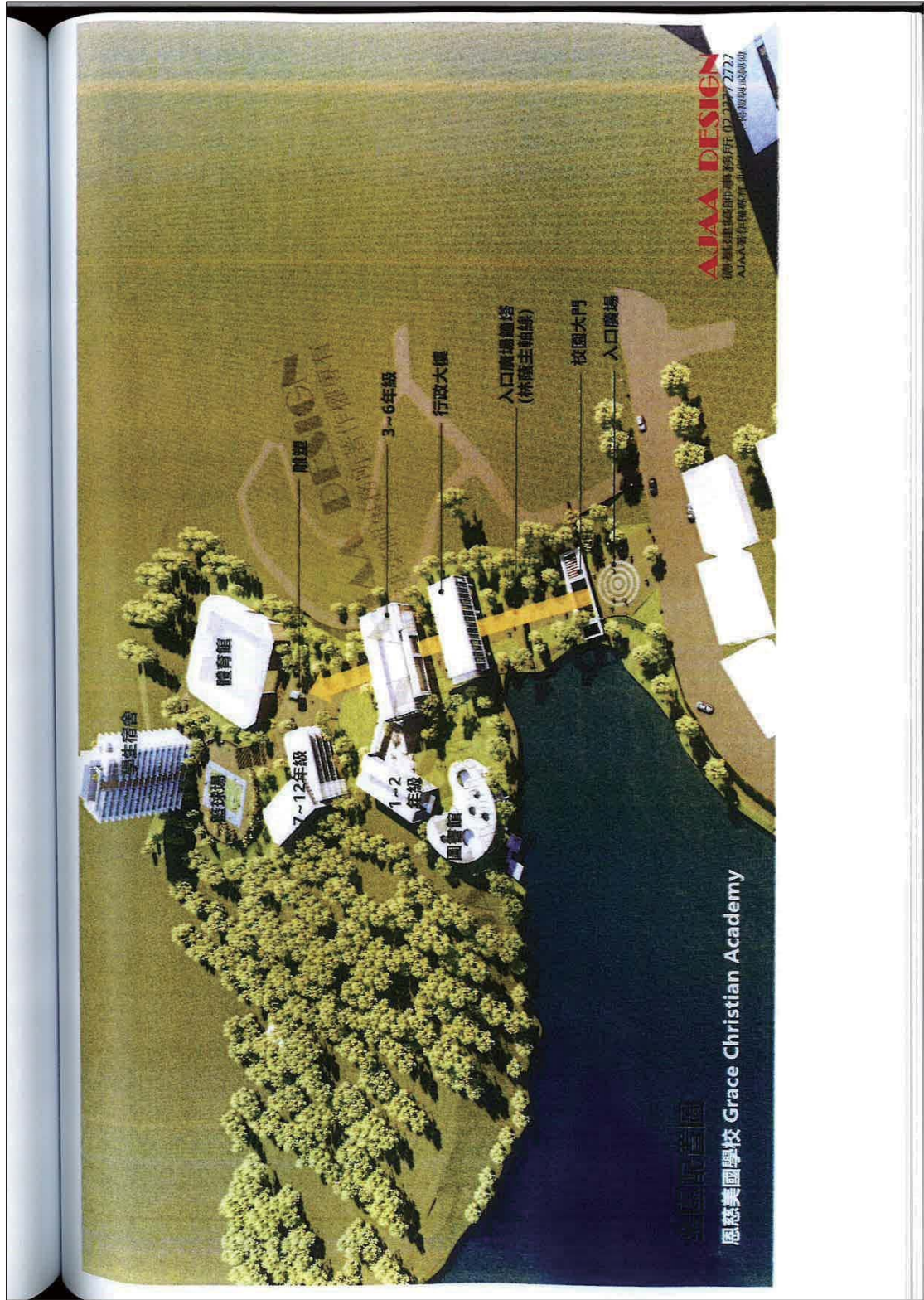


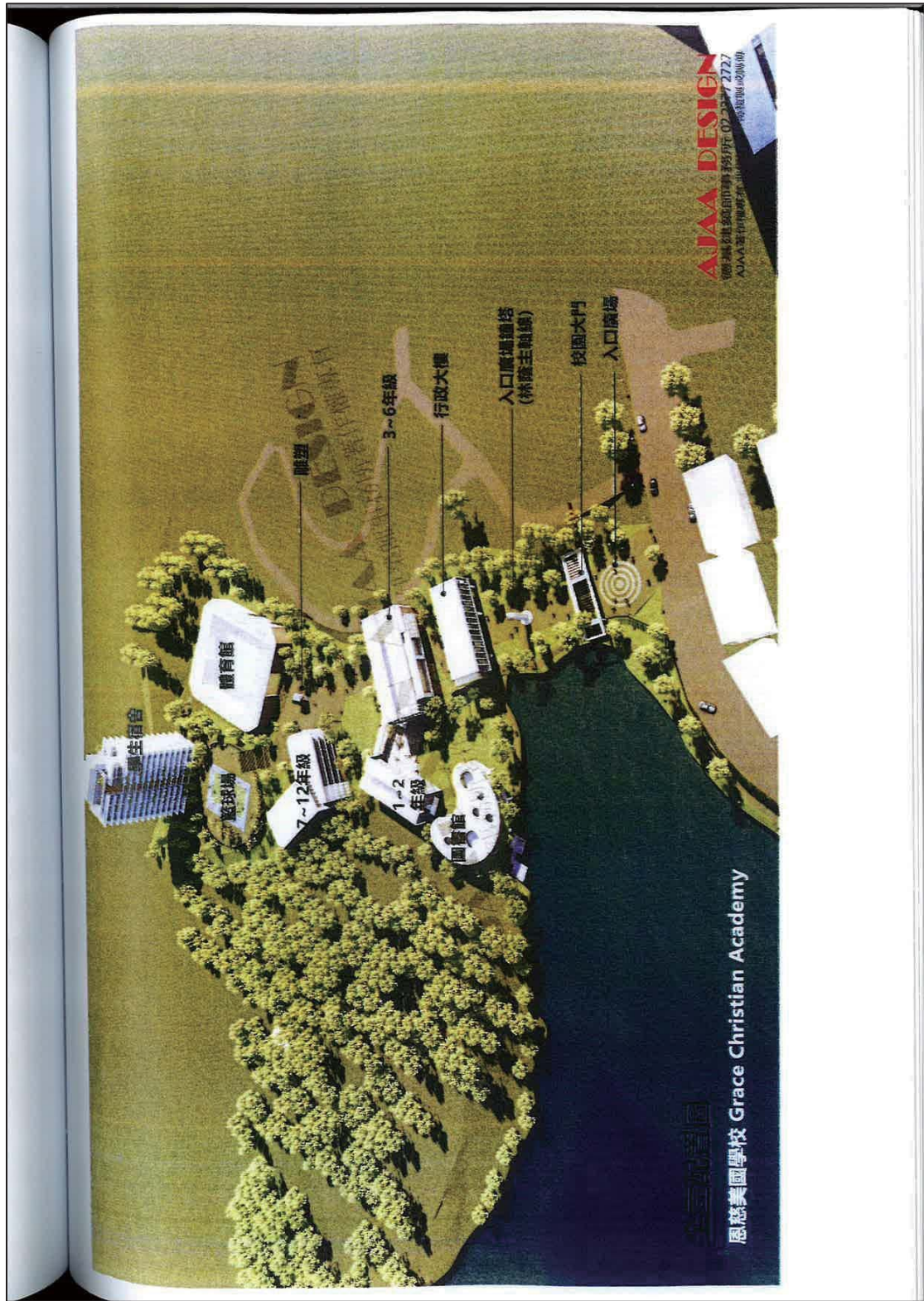


VIEW 湖景視野可及

設計構想... 林蔭軸線及湖景視線可及性
願慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN
建築設計師事務所 02-2377-2727
AJAA 室內設計部 林蔭軸線及湖景視線可及性







校門入口意象
恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN
新加坡建築師事務所 02 23377 2727
AJAA 曾作過多項 北亞地區城市發展與設計



校門入口意象
 恩慈美國學校 Grace Christian Academy



入口廣場鐘塔

恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN



入口廣場左側生態水景
恩慈美國學校 Grace Christian Academy

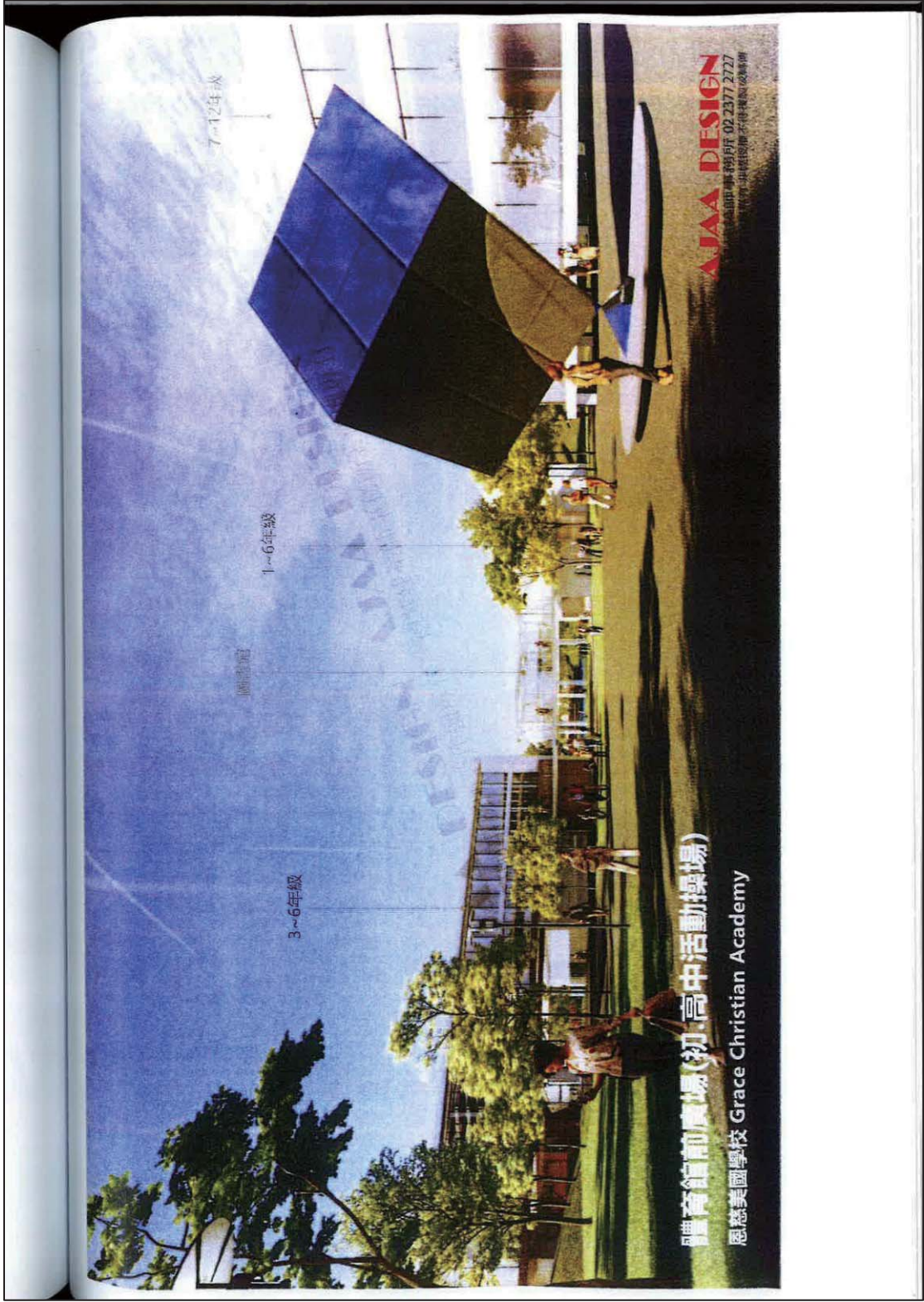
AJAA DESIGN

ATLANTA, GA 30328



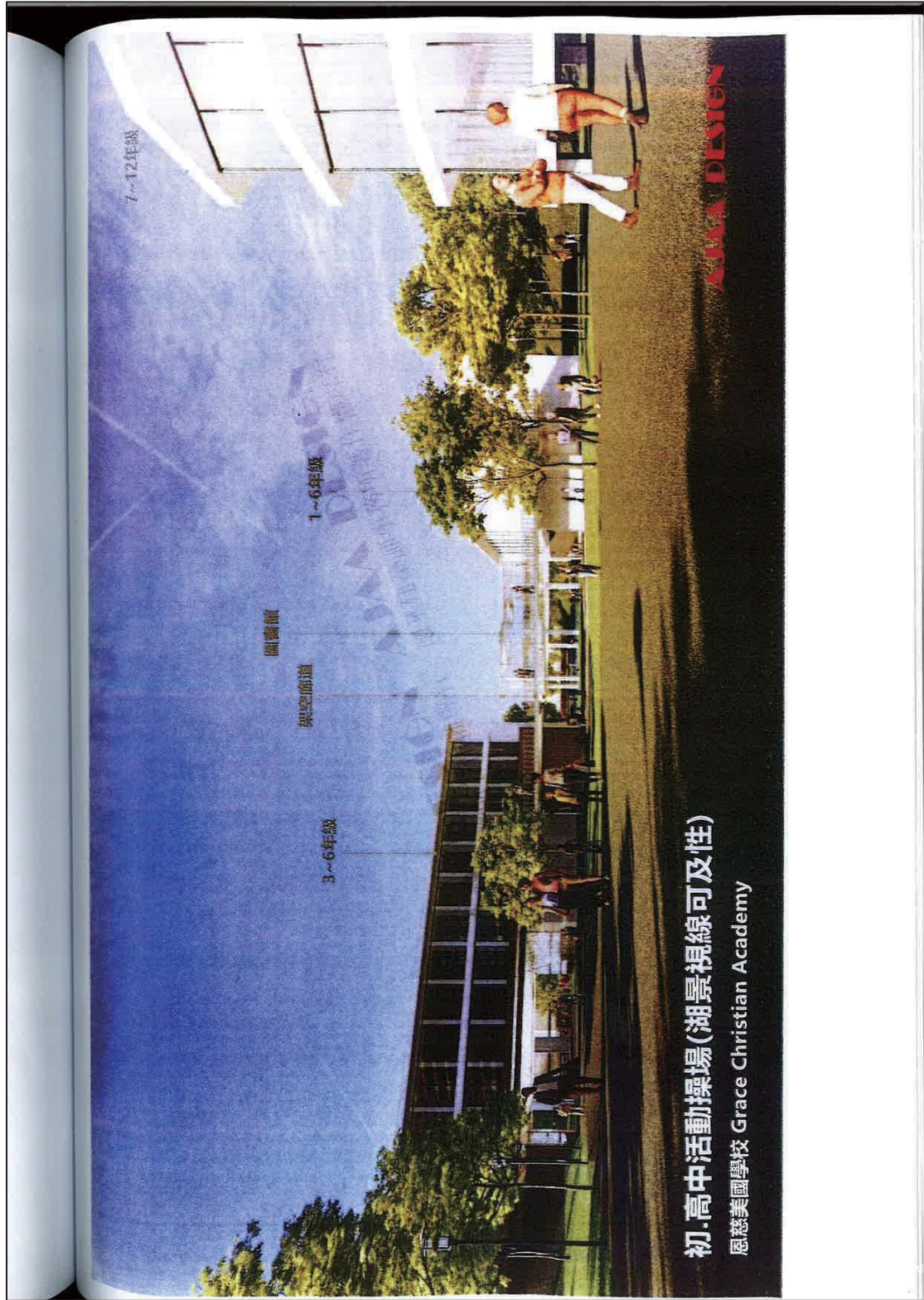
軸線端景雕塑及體育館
感恩美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN



體育館前廣場(初、高中活動操場)
恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN
註冊專業事務所 02-2377-2727
地址：台北市松山區 敦化南路二段 40 號 4 樓





小學部活動操場(湖景視線可及性)
恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN
建築師事務所 02 2377 2727
AJAA 室內設計 1161 復興北路 246 號 9 樓



小學部活動操場(湖景視線可及性)

恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN

阿嘉建築師事務所 AJAA
AJAA 專任建築師: 謝世雄、李俊傑、劉國強



小學部活動操場(湖景視線可及性)

恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AM DESIGN

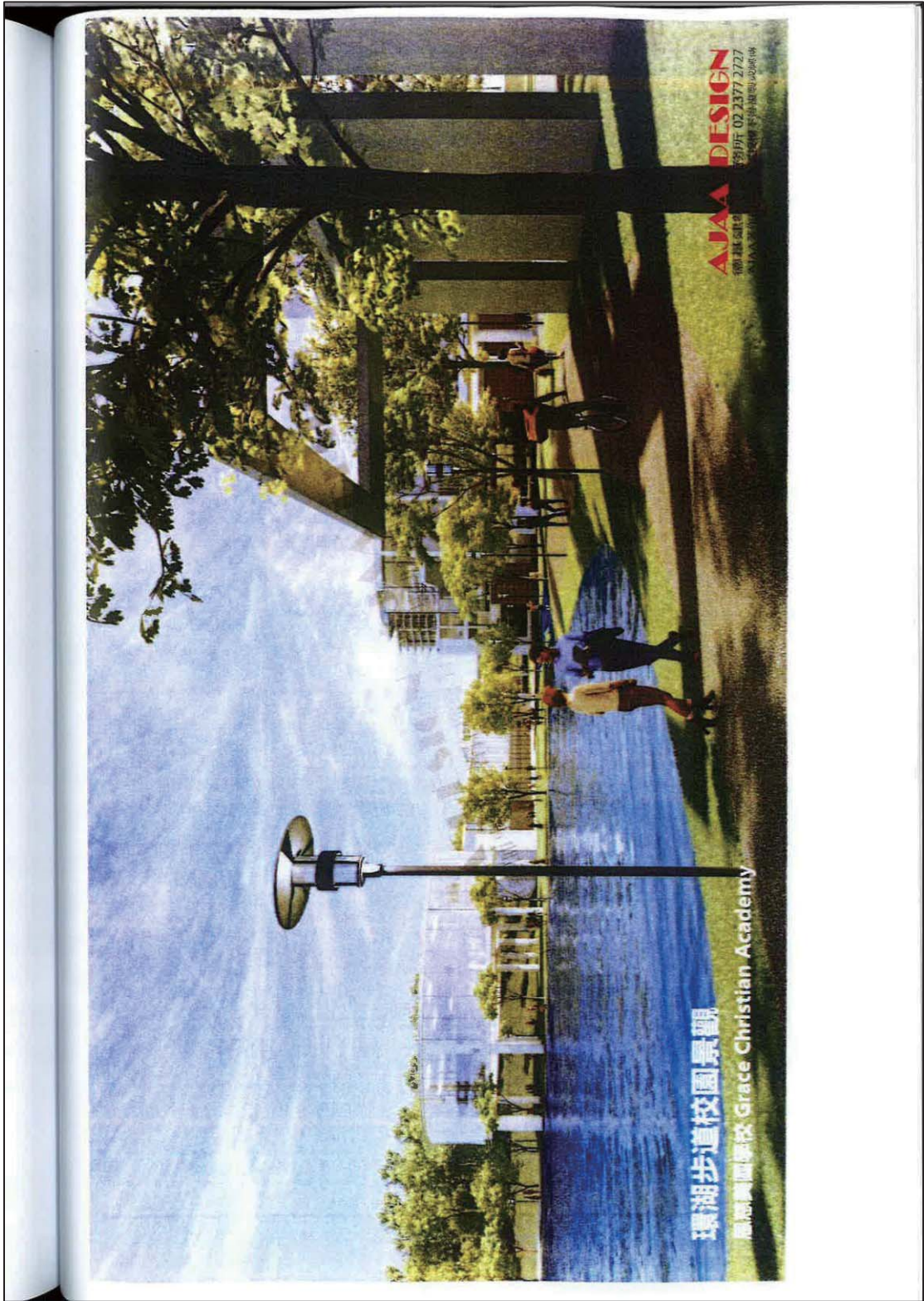
107-001012317/02/17

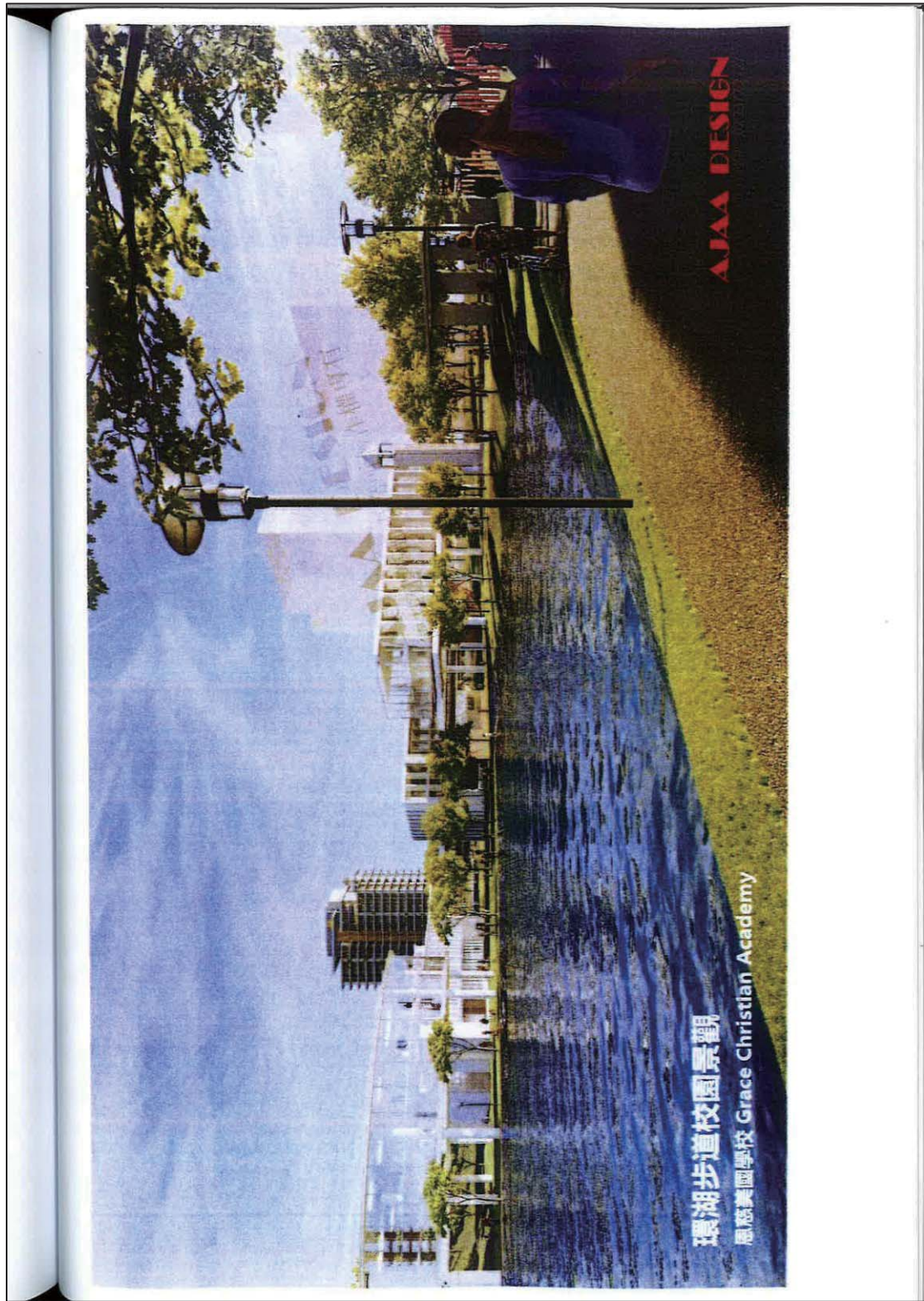


圖書館廣場親水綠地

恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN
建築設計與都市事務內序 02 2377 2727
AJAA 專業團隊 承接各類建築設計

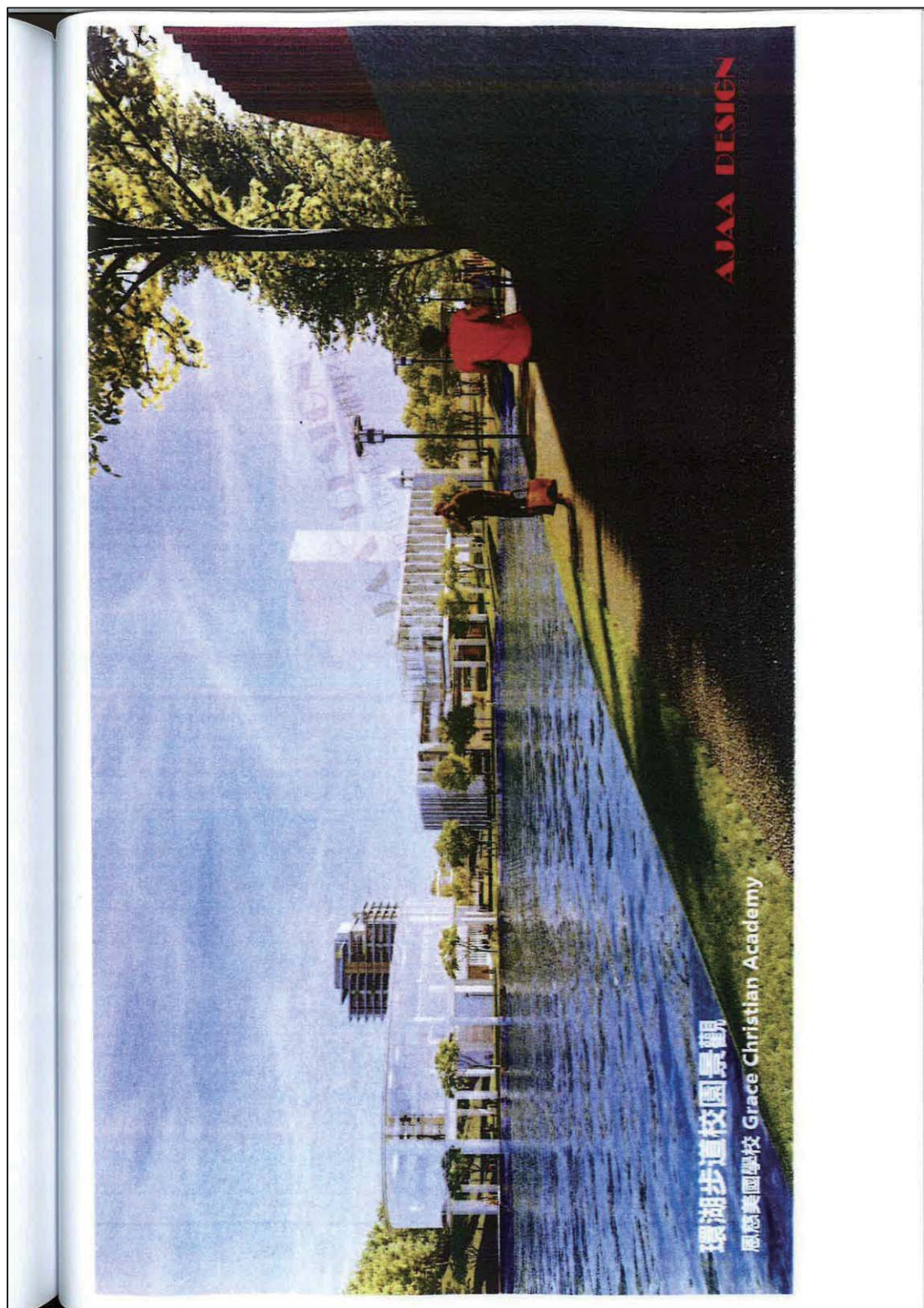




環湖步道校園景觀

恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN



環湖步道校園景觀

恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN



校園湖景意象
恩慈美國學校 Grace Christian Academy

AJAA DESIGN
建築設計 室內設計 02-2777-7777
AJAA 室內建築設計 景觀設計 工程設計 02-2777-7777





校園湖景意象(東新街視角2)
恩慈美國學校 Grace Christian Academy

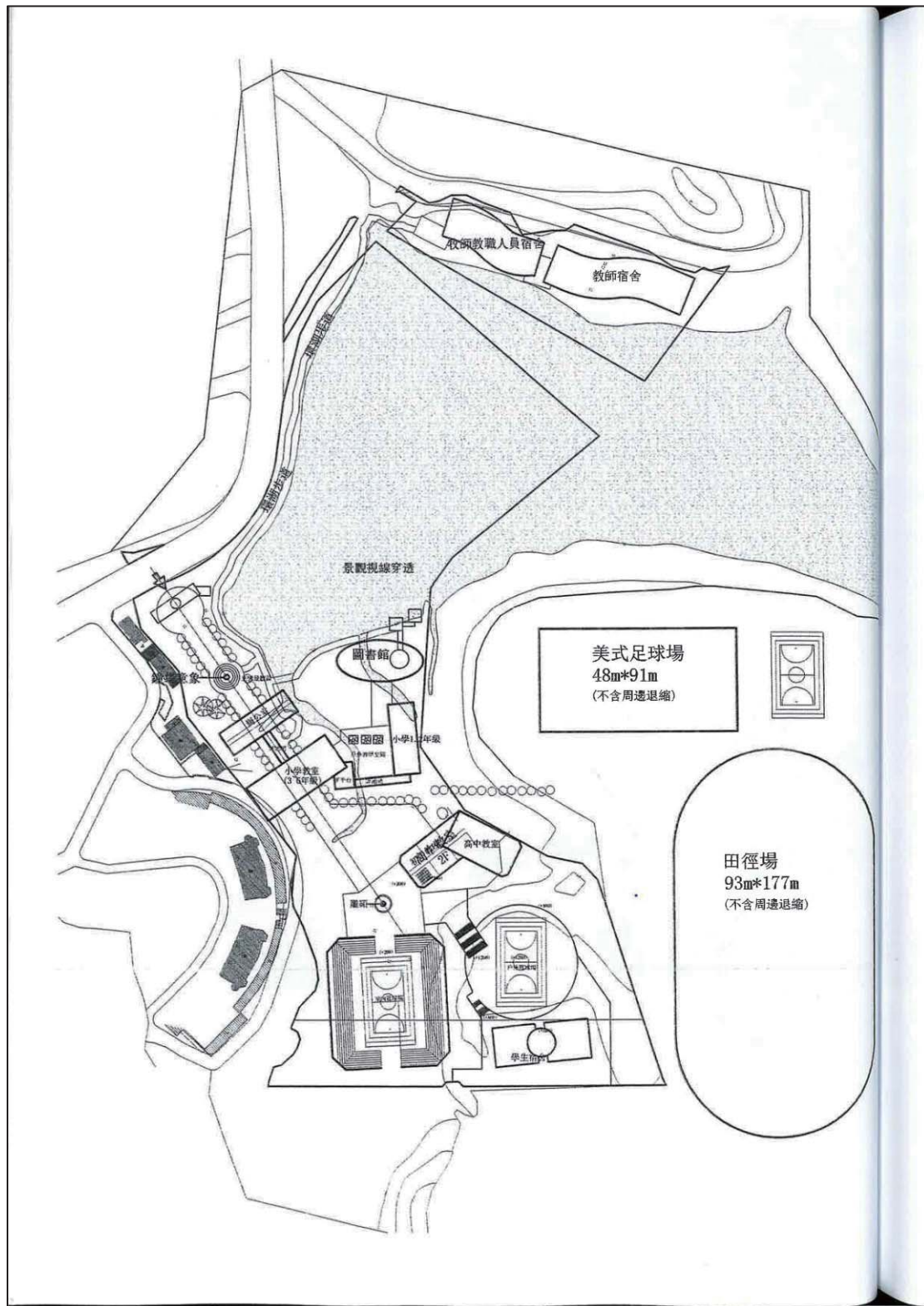
AJAA DESIGN
德基建築師事務所

Andrew J. Architects & Associates

ajaa.archi@gmail.com

02 2377 2727

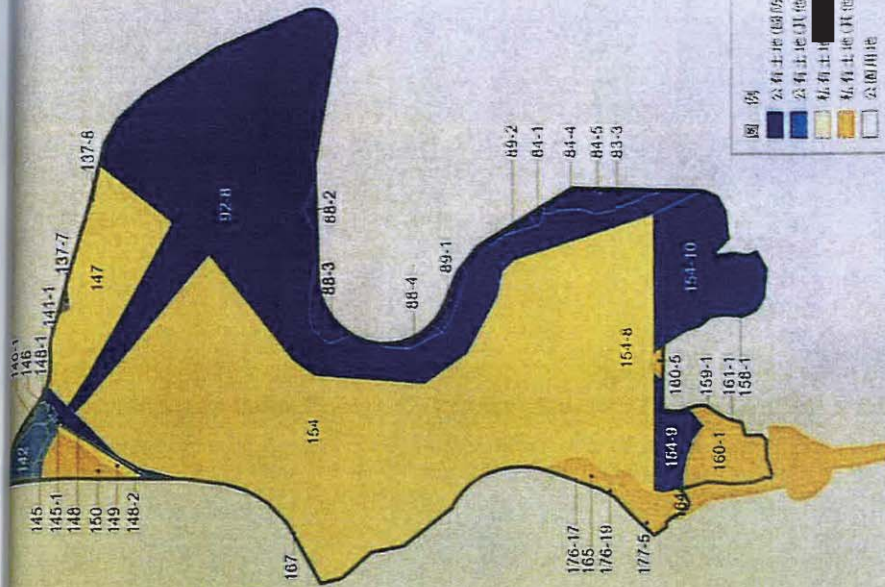
台北市大安區敦化南路2段267號 4F



土地權屬概況

- 公園用地總面積為98,525 m²
- 新陸公司持有土地14筆，共約5.15公頃
- 占公園用地全區53.22%，如以私有土地計則約佔90.80%

編號	地號	面積	編號	地號	面積
1	146	0.08	8	149	249.00
2	146-1	4.92	9	153	49.00
3	147	5,509.00	10	154	40,169.00
4	147-1	6.00	11	154-1	53.00
5	147-2	135.00	12	154-2	7.00
6	147-3	101.00	13	154-5	175.00
7	147-4	17.00	14	154-8	5,069.00



圖例

- 公有土地(國防部)
- 公有土地(其他)
- 私有土地
- 私有土地(其他)
- 公園用地



AJAA DESIGN

德意志建築師事務所 02 23 77 2727

德意志建築師事務所 德國柏林 柏林市庫羅芬街10號

附件-人民陳情意見編號 7-24

臺北市陳情系統案件

案件編號	
送達日期	113/02/02 20:59:59
限辦日期	113/02/19
案件來源	網站
案件項目	都市發展、建管、產業、財稅及地政-都市計畫審議
回復方式	E-MAIL
案件主旨	<p>【臺北市都市計畫通盤檢討案】公民或團體意見表：建議將蟾蜍山文化景觀劃定為都市設計審議地區，並將蟾蜍山山體作為該地區的重要視覺標的，制定相關的土地使用管制規則和都市設計準則</p>

具體內容

1. 舉凡世界重要城市，全市型重要景觀通道均會制定道路兩側相關管制規範以維護道路景觀與視覺端點，除了維持重要軸帶空間景觀品質併營造具連續性天際線的都市意象外，亦創造都市的方向性與識別性。不管是舊金山或首爾等城市，街道端景可見山見水，環境特質與城市行走之經驗融合形塑城市獨一無二的城市意象與空間魅力，是打造城市名片很重要的空間意象。
2. 台北市羅斯福路為城南地區最主要之景觀軸帶，又臺北市的盆地地形是城市空間組成最重要之特徵之一，羅斯福路往南可視環山盆地南側端點蟾蜍山，共同形塑了台北南區門戶之景觀意象。從都市景觀之角度，建議確保羅斯福路往南見蟾蜍山（為南港山系最末端）之視覺暢通，從而進行兩側開發量體必要之退縮或限高等相關規範。
3. 臺北市政府國土計畫專區所下載的「臺北市主要計畫銜接全國國土計畫及劃設國土功能分區之應辦規劃及相關作業」委託專業服務案總結初稿報告書（修正版），報告書日期是110年10月。第8-63頁「都市景觀及開放性公共設施策略與指導原則（4）重點景觀地區」列出14個地區，臺北市的主要計畫應該要延續這個規劃成果，加強都市設計規範。
4. 好蟾蜍工作室特別關注該報告書第8-68頁的圖8-27中15. 「國立臺灣大學周邊地區」重點景觀地區，該區範圍包含臺大、寶藏巖和城南地區幾處重要的文化資產。應該要特別劃定為都市設計審議地區，確保城南地區的文化 and 歷史，以及作為臺北盆地交通要道的特殊意義能夠被維持。
5. 緊鄰「國立臺灣大學周邊地區」重點景觀地區的蟾蜍山文化景觀，是當地很重要的文化資產，以及景觀視覺點。2020年版的臺灣大學校園規劃報告書亦將蟾蜍山列為校總區之「特在地標」（p22），顯見蟾蜍山作為臺北盆地南緣地景的重要性。建議以「國立臺灣大學周邊地區」重點景觀地區為基礎的都市設計審議地區，應要將蟾蜍山文化景觀納入範圍。都市設計審議原則尤應重視開發量體對文化資產之影響、城南的山水特質的反應與人行自行車之的串連路徑的留設。
6. 補充說明蟾蜍山文化景觀的重要意義：蟾蜍山於2016/8/25登錄為文化景觀，是臺北市面積最大的文化資產保存區之一（北市文化文資字第1053042200號），內含兩棟古蹟、八棟歷史建築與十餘棵老樹。其登錄理由第一點即揭示其身為臺北南區歷史門戶之重要性：「蟾蜍山位於臺北盆地南緣，早期為視尾（景美）與新店地區進出臺北盆地之交通要道。此外，為防止閩南移民與泰雅族之衝突及為官府課稅納糧，於該地區設立租館，此即「公館」地名的由來，具見證臺北盆地開發史之意義。」登錄理由第二點亦提及「清領時期聚落依山腳下交通要道生成，瑠公圳的關建亦提供聚落生活與灌溉水源，奠定農業發展的基礎。日治時期於此區設立農業試驗所及相關廳舍，成為農業研發、品種改良及病蟲害研究之重鎮，反映清領至日治時期之農業發展與變遷。」而該農業試驗機構（中央研究所農業部、高等農林學校）即為臺北帝國大學（即是臺灣大學的前身）創立之起源。
7. 綜上所述，鑑於蟾蜍山具見證臺北盆地開發史之重要意義，以及其做為台灣大學之創校起源與特在地標，我們建議將「國立臺灣大學周邊地區」重點景觀地區併同「蟾蜍山文化景觀」劃定為都市設計審議地區，並建議將蟾蜍山山體作為該地區的重要視覺標的，制定相關的土地使用管制規則和都市設計準則。

	<p>資料來源：</p> <p>註1. 「臺北市主要計畫銜接全國國土計畫及劃設國土功能分區之應辦規劃及相關作業」委託專業服務案 總結初稿報告書（修正版） https://www.udd.gov.taipei/assets/7eVRobTqAnTmvfW9cmuNxv/attachs/臺北市國土功能分區總結初稿報告書.pdf</p> <p>註2. 蟾蜍山文化景觀登錄理由： https://nchdb.boch.gov.tw/assets/advanceSearch/culturalLandscape/20160825000001</p> <p>註3. 臺灣大學校園規劃報告書(p6, p22)：https://homepage.ntu.edu.tw/~cpo/download/2020plan/chap_02.pdf</p>
相關地點(或發生地點)	

113.01.29 陽明山居民書面陳情書

1. 自辦市地重劃是合法的大吃小，現在一條永公路有三個重劃案，財團和投資客買只能做道路和綠地的廢地，變成陽明山的地主，再威脅、拐騙幾個當地居民，超過 50.1%的人同意，強迫 49.9%不同意的居民一起開發，引發當地居民恐慌。都更大部分是同一棟建築物，年久失修若不改建可能危害其他住戶的安全，法定要超過 80%住戶同意，才能申請都更，陽明山是山坡地，重劃大面積開發風險比都更高很多，為何開發門檻卻比都更還低，現在的極端氣候，不該再不斷的砍伐樹林和將空地填滿，造成地球暖化危機加劇，大面積的土石擾動，萬一強降雨，可能會引發土石流，造成居民人心惶惶，希望變回保護區，讓居民在合法範圍內整建，保護自己的資產及居住權益。
2. 陽明山房屋各自獨棟獨戶，在合法範圍內不會有大幅整地的行為，單獨修建互不影響，政府卻對當地居民限建，造成居民房屋老舊，因家族繁衍增建而成違建，還要面臨被報拆的壓力，且因屋齡老舊，萬一發生大地震，恐造成老舊房屋倒塌，導致居民生命、財產損害的遺憾。
3. 我們如同賴總統老家一樣，在 1979 年政府將陽明山改為保變住後，一直被 45 年前的法令捆綁住，現在少子化，小學到大學都在

減班，政府應該著重推動都更，根本不該再開發山坡地，聽舊里長說，陽明山有 9 成左右的房屋是沒有房屋所有權狀及使用執照，政府長期忽視陽明山居民的權益，希望政府重視既存住戶的權益，開放給居民補辦登記，保障居民合法的財產權與生存權。

4. 現在平日下午 2-3 點，仰德大道就開始大塞車，如果再加上新住大量人口，開發商完全沒有其他替代道路，交通將更壅塞，惡化居住品質，每日的交通將是居民的惡夢，將會引起更大的民怨。
5. 現在政府為居住正義，幫年輕人蓋社會住宅，卻幫財團圈住陽明山居民的 land，讓財團侵佔居民的房屋財產，讓在地世居的老人和家人流離失所，這是台灣民主社會的居住正義嗎？我們都是良善的小老百姓，但官逼民反，這三年為對抗財團，不斷的到市府舉牌抗爭，讓我們的生活失序及無助，請國土署的長官們身在公門好修行，苦民所苦，善盡政府權責，協助居民解決保變住問題，回歸保護區，解救陽明山居民於水火之中，還給原居民一個合法及安全的居所，陽明山居民將世代感謝您們的恩德。

反 6-4、6-5、6-6 開發聯盟

陳情書

祖居陽明山公館里已有百年之久，如今 6-5 重劃會說，已通過 70% 可能嗎？令原居民震驚，財團用欺騙、威脅各種手段，誘使、強迫居民簽同意重劃書，使多數里民陷於恐慌不安。

反對理由

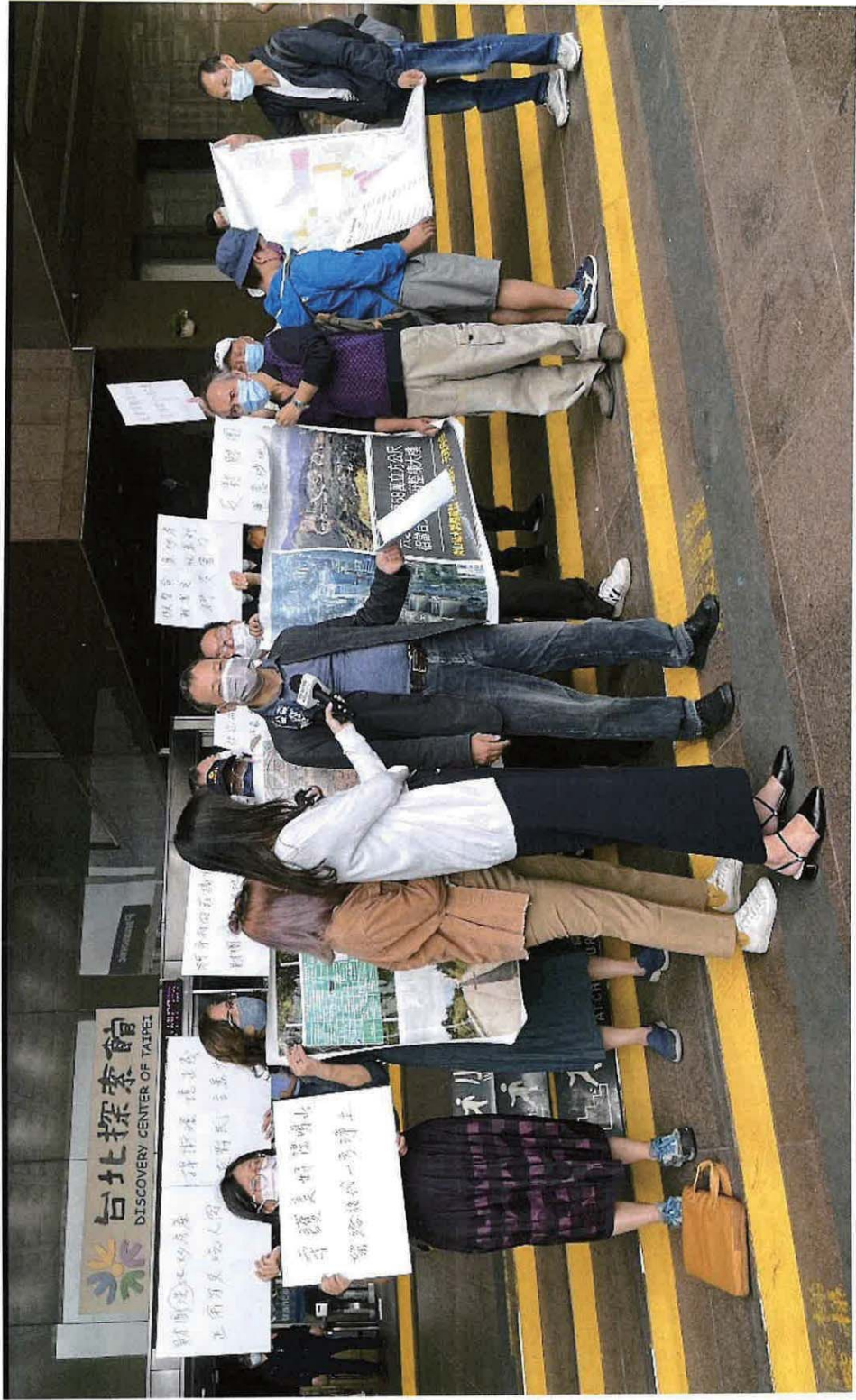
1. 破壞大自然，**將來萬一有土石流誰負責**？全省已有很多案例：如林肯大郡、伯爵山莊、烏來…等，去年開發過度的清境農場因颱風下暴雨，造成多處樹木土石滑落、道路破碎中斷…等等活生生的案例，所以山坡地不宜過度開發，懇請市政府及相關單位三思，能為市民把關！
2. 現已少子化時代，在山上建學校、圖書館、球場、百貨公司…，更沒必要，如今交通便利，到市區方便，山上居民覺得生活機能不錯。
3. 地主只分回 40% 土地，**平白損失 60% 土地**，還須再去分擔公共設施的費用，**卻一點補償也沒有**，令老百姓難以接受。
4. 6-5 的人員說永公路以後將拓寬至四線道至 12 米，**而仰德大道是二線道，最寬也只有 12 米**，這對交通疏解有用嗎？反而更糟不是嗎？

5. 為什麼財團可以開發，我們長久住在這的居民不能修建，陽明山於民國 68 年被劃為保變住制定至今，已 45 年，里民認為應放寬管制，現有房屋大多已愈 50 年以上，應放寬讓當地居民可自行以合法方式，以人口的居住面積擴大或整建，申請增建修高加大。

以上理由請市府相關單位能為百姓設想，還我們天然的保護區。

陳情人 6-4、6-5 反對開發的里民一同







上、建物群集中分布。含括「住四」、「住五」、「住八」、「住二十五」等四處。

(四)第四類：基地規模均不足2公頃，區內開發已達50%以上，大部份已擬訂細部計畫。含括「住十一」、「住十一之一」、「住十二」、「住十三」、「住二十」、「住二十七」等六處。

表二、保護區變更為住宅區地區分類基本資料表

分類	編號	面積(ha)	細部計畫		平均坡度超過30%以上地區佔全區之比例
			已擬	未擬	
第一類	住(2)	28.12		✓	54%
	住(10)	3.05	✓		68%
	住(19)	6.35		✓	74%
	住(23)	3.29		✓	74%
	住(24)	16.97		✓	81%
	住(26)	1.08	✓		64%
第二類	住(6-1)	42.95		✓	51%
	住(6-2)	58.94		✓	59%
	住(6-3)	48.09		✓	48%
	住(6-4)	46.25		✓	53%
	住(6-5)	47.59		✓	56%
	住(6-6)	54.76	✓		36% → 注意
第三類	住(4)	35.90		✓	49%
	住(5)	19.51		✓	50%
	住(8)	18.96		✓	24%
	住(25)	4.2	✓		68%
第四類	住(11)	1.45	✓		0%
	住(11-1)	0.1		✓	0%
	住(12)	0.8	✓		63%
	住(13)	1.7	✓		12%
	住(20)	1.97	✓		30%
	住(27)	1.4		✓	21%

全台焦點

聯合報

新聞專線：(02)8592-8896 ● 廣告專線：8692-5588 ● 海外專線：8643-2515 ● E-mail: g930368@jgroup.com

中華民國一百一十二年二月二十七日 星期四

旺德卡帶收錄音機

原價1,290元，優惠價僅990元

- ◆可收聽FM/AM
- ◆可播放錄音式卡帶
- ◆內建麥克風可用卡帶錄音
- ◆插電/電池兩用
- ◆操作簡易

聯合報洽銷部訂購專線0800-777068

陽明山保變住北 市啟動通盤檢討

居民喊回復保護區 3案自辦重劃受矚目 市府：會訂一套檢討標準

【記者林佳廷、鄭朝陽／台北報導】陽明山保變區區變更正住宅區（保變住）開發與否討論逾30年，在地部分居民憂心大規模重劃、整地開墾，在前期重劃案下恐引發土石流災難，過程也有財團以大吃小的居住不正義爭端，喊話市府將啟動都市計畫通盤檢討，把住宅區回復為保護區。北市府都市發展局長表示，近期已啟動全市通盤檢討，並舉行4場座談會，未

來會傾聽居民心聲，制訂一套檢討標準。北市府早年發展快速，人口成長伴隨住宅需求增加，1979年都市計畫通盤檢討，將陽明山在內的25萬生保區變更為住宅區，作為住宅發展的土地準備用地；其中，陽明山16個保變住案，以6-4、6-5、6-6三塊用地的自辦重劃開發案最受矚目。北市地政局土地開發總隊長黃佳雯表示，自辦市地

重劃進入實質開發前，要先成立黨備會，取得所有權人及其土地面積超過全部30%以上之同意；第二階段成立重劃會，獲得全區所有權人50%以上之同意。第三階段可申請實施土地重劃，只要徵得區內地主及其土地面積過半數同意，走完環評審法等程序，即可開發。6個保變住案中，住6-5第1個起開發程序，但因開發案，遭北市環評委員會撤

銷先前的環評結論，須重新現評，開發前必須重新檢核回行政訴訟也敗訴。住6-4及住6-5的居住戶最近集結向市府要求通盤檢討保變住政策，希望變回保護區。住戶表示，自辦重劃是合法的，但小、市來不能放在財團收購地來保變住居民的合法建地；所謂保護地是坡度超過30%以上的坡地，只能做道路和綠地，近來財團和投資客買下很多廢地

，藉此用而倍比例的優勢，合法「吃掉」現住戶的房產，一旦重新開發，住戶的權益都將大輸輸水，是明顯的居住不正義。另外，保變住是民國68年的過時政策，不能用68年前的老政策套用現在的時空環境，目前從小學到大學都在溪班、學校，已無差別因人口成長開放山坡地開發的需要；加上極端氣候更為嚴重，非常不適合大面積整地標準，預計明年公開展覽，

6-5住戶反對開發 籲蔣萬安搶救

【記者林佳廷／台北報導】陽明山保變住6-6開發案因環評遭撤銷卡關，但下方住戶仍希望重劃開發，有過半所有權人同意重劃開發，向北市府申請成立重劃會，正審查中。許多反對開發的居民憂心忡忡，向市長蔣萬安喊話要「救救陽明山」。北市府去年1月9日核准住6-5案成立重劃籌備會，由於跨過第一階段開闢，去年11月已向地政局土地開發申請成立重劃會審查中。

好也吃不下，就擔心將來被財團「黑龍轉讓（告誡，胡搞、偷天換日之意）」，可住的數萬大桶水。她說，夫妻住地已上百年，她婚後也會提及若開發將以房換房，財團所建地點的地勢、坡度都比現房地還高且陡，地主若要土地和房子抵換，若不滿足，就要用新房抵押開款，讓地價不只所有權人沒了，還要負債，這些都是同區居民都不了解的。

另有里民說，時空環境的緣故，當地有高低梯的房屋沒有便照，財團以此誘使居民著回遷重劃會，如果不發5萬元被拆房子，蓋了從一坪多住戶長都無法開發成功。她說，陽明山保變住歷經多年居民反對聲浪之大，但現有房子屋齡多數超過50年，政府應該重管制，讓居民可合法重建，市府把地、保變區還給國人。



開發業者在陽明山保變住6-5區圖收購土地及取得過半土地同意比例，事含在地位戶抗異，憂心房產被轉手。圖／讀者提供

實踐氣候轉型正義， 讓草山山坡地保護區由住宅區回復成為保護區

1997年8月林肯大郡因豪大雨導致順向坡倒塌多人死亡，今地球暖化氣候變遷加劇，暴雨氣候更可能一再發生，有鑑於此，陳椒華委員於卸任前夕與台北市公民團體及環團代表呼籲台北市長蔣萬安，應該順應時勢，立即將原草山保護區恢復，並應允許當地原居民可以原地整建房舍，確保土地正義、居住正義。

陳椒華委員表示，許多山坡地保護區坡度大於30度，在氣候變遷暴雨隨時發生下，發生土石滑落崩塌的危險性高，興建為豪宅別墅發生災害的風險機率不小，1997年溫妮颱風林肯大郡案前車之鑑，政府不應該草率鬆綁山坡地興建為住宅用地的政策，建議已變更為住宅用地的保護區應回復為保護區，原台北市草山保護區，請台北市政府呼應民團意見，盡速進行通盤檢討，將草山已變更為住宅區之土地變更回復為保護區。

綠色消費者文教基金會董事長方儉表示，台北市士林區陽明山部分保護區為民國（下同）「台北市保護區變更為住宅區開發要點」，係本府68.2.12.府工二字第〇一七八六及68.12.20.四七六二七號公告發布實施「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」中的一部分，然而當時的理由是台北市人口迅速增加，需增加住宅區面積，適逢蔣公過世，原為禁區的陽明山即被考慮劃為住宅區。因應時空變化，陽明山已成國家公園，是台灣重要的自然生態文化與景觀資產，且原變更理由（人口增加）已不復存在，按台北市民政局人口推估報告顯示，民國111年底台北市人口為248.1萬人，至141年底將僅200萬人左右，人口減少近50萬。即在可見的未來30年，人口只會減少不會增加。民國68年的都計計劃在今天看起來已完全不合時宜。

方儉又表示，陽明山保變住 30 年來成為財團炒作、政商勾結，開發別墅豪宅，嚴重違反居住正義、土地正義之原則，其中六之六更是官非不斷，最高法院判決台北市政府「恣意濫用而違法」在案，這更是台北市府釘在歷史恥辱柱上，令國人蒙羞的一頁。

草山生態文史聯盟文海珍理事長書面表示，全球氣候變遷加劇，極端氣候隨時來臨，任何的保護區開發，都帶來重大的人禍，從歷次颱風下的土石流、滅村、毀家慘案，在在告訴國人必須立即保護國土山林，否則將無法生存。近年更發現陽明山大屯山系為活火山，地下岩漿庫從沈睡中醒來，台北市政府準備好了嗎？1997 年溫妮颱風林肯大郡案，2000 年的納莉颱風，更因保護區開發引發土石流，造成 4 死 1 重傷的慘案，2009 年八八風災小林村滅村，血跡未乾。

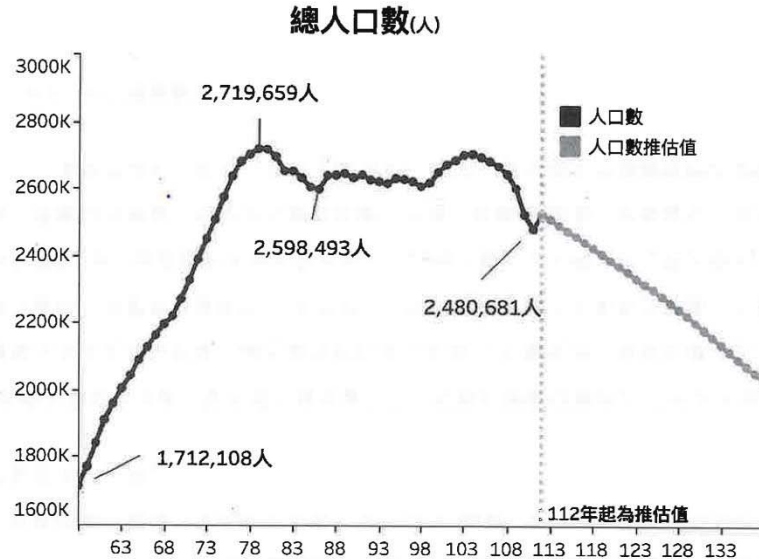
台灣蠻野心足生態協會專職律師蔡雅濤表示：1979 年間，臺北市政府因都市人口成長，為紓解住宅需求壓力，將全市 25 處保護區變更為住宅區，其中大部分屬山坡地住宅。經過四十多年的環境變遷，山坡地開發與極端氣候造成陽明山多次發生土石流災情，甚至導致人命傷亡；而台北市的人口近年呈現負成長，顯無必要連高風險的山坡地，都開發為住宅區。過去臺北市政府就將「保變住地區」回復為保護區，曾有許多討論，卻遲遲沒有積極的行動。目前台北市正在辦理都市計畫通盤檢討，為守護環境，避免開發帶來更多山坡地災情，呼籲：全面檢討「保護區變更為住宅區地區」，並將不適合開發的地區，回復為保護區並評估變更為自然公園。

台灣水資源保育聯盟粘麗玉主任表示，過去的歷史，是藍綠白的共業，孰是孰非我們可以不再計較。期待蔣萬安市長撥亂反正，終結政治惡鬥、官商勾結，終止民國 68 年不合時宜的行政命令，同時可以維護台北市和台灣的居住、土地、世代、環境正義。民國 68 年 2 月未經正式的環境、經濟、社會影響行政審查，一紙行政命令，竟將陽明山 300 多公頃的保護區劃為住宅區，只因為當時台北市的人口迅速增加，需要更多的住宅區，這在威權時代違反程序，粗暴的劃成住宅區後，40 多年來造成財團養地、炒地的禁嚮，當地原居民反而無法整修舊宅，嚴重違害居住正義。呼籲恢復為保護區，依然可讓原居民整修房子，如此才不致於大肆破壞水、土、林，實際達到保護區意義！

新聞聯絡人: 陳先生 23586291

參考資料, 台北市人口推估

更新週期: 年; 更新日期: 112-02-20



113.01.29 陽明山居民書面陳情書

1. 自辦市地重劃是合法的大吃小, 現在一條永公路有三個重劃案, 財團和投資客買只能做道路和綠地的廢地, 變成陽明山的地主, 再威脅、拐騙幾個當地居民, 超過 50.1% 的人同意, 強迫 49.9% 不同意的居民一起開發, 引發當地居民恐慌。都更大部分是同一棟建築物, 年久失修若不改建可能危害其他住戶的安全, 法定要超過 80% 住戶同意, 才能申請都更, 陽明山是山坡地, 重劃大面積開發風險比都更高很多, 為何開發門檻卻比都更還低, 現在的極端氣候, 不該再不斷的砍伐樹林和將空地填滿, 造成地球暖化危機加劇, 大面積的土石擾動, 萬一強降雨, 可能會引發土石流, 造成

居民人心惶惶，希望變回保護區，讓居民在合法範圍內整建，保護自己的資產及居住權益。

2. 陽明山房屋各自獨棟獨戶，在合法範圍內不會有大幅整地的行為，單獨修建互不影響，政府卻對當地居民限建，造成居民房屋老舊，因家族繁衍增建而成違建，還要面臨被報拆的壓力，且因屋齡老舊，萬一發生大地震，恐造成老舊房屋倒塌，導致居民生命、財產損害的遺憾。

3. 我們如同賴總統老家一樣，在 1979 年政府將陽明山改為保變住後，一直被 45 年前的法令捆綁住，現在少子化，小學到大學都在減班，政府應該著重推動都更，根本不該再開發山坡地，聽舊里長說，陽明山有 9 成左右的房屋是沒有房屋所有權狀及使用執照，政府長期忽視陽明山居民的權益，希望政府重視既存住戶的權益，開放給居民補辦登記，保障居民合法的財產權與生存權。

4. 現在平日下午 2-3 點，仰德大道就開始大塞車，如果再加上新住大量人口，開發商完全沒有其他替代道路，交通將更壅塞，惡化居住品質，每日的交通將是居民的惡夢，將會引起更大的民怨。

5. 現在政府為居住正義，幫年輕人蓋社會住宅，卻幫財團圈住陽明山居民的土地，讓財團侵佔居民的房屋財產，讓在地世居的老人和家人流離失所，這是台灣民主社會的居住正義嗎？我們都是良善的小老百姓，但官逼民反，這三年為對抗財團，不斷的到市府舉牌抗爭，讓我們的生活失序及無助，請國土署的長官們身在公門好修行，苦民所苦，善盡政府權責，協助居民解決保變住問題，回歸保護區，解救陽明山居民於水火之中，還給原居民一個合法及安全的居所，陽明山居民將世代感謝您們的恩德。

反 6-4、6-5、6-6 開發聯盟



附件-人民陳情意見編號 7-89

(為保護陳情人個資，不另附反對開發連署書，共計 20 張。)

20240205 陽明山居民陳情書

1. 一條永公路有三個重劃案，這是山坡地，請市府不要拿人命開玩笑，請將陽明山回復保護區！
2. 台北市人口大量減少，已經不需要開發山坡地，不要再用這樣的理由，幫財團強搶人民的土地，讓居民無家可歸，這是什麼居住正義？
3. 一條仰德大道已經每天塞車，根本無法再進駐大量人口，請勿協助財團製造混亂，造成民怨。
4. 陽明山飲用水源早已不足，大量人口增加，每天都將面臨缺水危機！
5. 陽明山因限建居民很多沒有房屋所有權狀，造成違建，應開放讓居民補登及補發，讓居民擁有合法所有權及生存權。
6. 目前光 6-4 及 6-5 已有 200 多名居民，願意具名反對開發，必要時我們將發動整座陽明山，甚至全台北市民的連署，呼籲蔣市長重視傾聽民意，勿官逼民反，請將過時政策，撥亂反正，還給陽明山居民一個合法及安全的家園。

反 6-4、6-5、6-6 開發聯盟

附件：座談會照片

